TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 401/2023/DS-PT
Ngày: 07-11-2023
"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Ông Hồ Văn Cường;

2 Ông Trần Tuấn Vũ.

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Huy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 161/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023, về tranh chấp "Hợp đồng ủy quyền" và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 206/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1984; cư trú tại: Tổ G, ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của anh Đ: Bà Mai Thị Kim H, sinh năm 1960; nơi cư trú: Khu phố D, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Chị Lê Thị Thu C, sinh năm 1983; cư trú tại: Tổ A, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1, địa chỉ: Số D, Nguyễn Thị Đ1, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn H1 – Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1956 và bà Phạm Thị N, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3. Chị Ngô Thị N1, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

4. Anh Phạm Ngọc S, sinh năm 1983 và chị Trịnh Thị H2, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn anh Phạm Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14-01-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29-01-2021, anh Đ vay của chị Lê Thị Thu C số tiền 500.000.000 đồng, có làm giấy vay tiền do chị C giữ, tiền lãi 3%/tháng, tức 15.000.000 đồng/tháng. Thỏa thuận, anh Đ phải ký hợp đồng ủy quyền cho chị C tại Văn phòng công chứng Bùi Văn H1 và giao chị C giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) anh Đ đứng tên, phần đất diện tích 14.561,4 m^2; thửa 23, tờ bản đồ số 63, tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, anh Đ vay thêm chị C 50.000.000 đồng. Khi anh Đ phát hiện chị C đã sang nhượng đất này cho cha mẹ của chị C; anh Đ yêu cầu trả tiền nợ cho chị C để chuột lại đất nhưng chị C không đồng ý.

Anh Đ có ký giấy nhận nợ 500 triệu đồng do chị C viết sẵn, nhưng không đọc nội dung viết gì và mốc thời gian ngày tháng bị sửa, nội dung nhận tiền có ghi thêm.

Anh Đ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa anh Đ với chị C vô hiệu; và yêu cầu nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ và phần đất này; anh Đ đồng ý trả lại cho chị C số tiền đã vay tổng cộng là 550.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết, anh Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện: anh Đ rút yêu cầu buộc chị C trả giấy chứng nhận QSDĐ và không yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ liên quan đến phần đất này. Anh Đ chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuyên buộc chị C trả số tiền chênh lệch theo Hội đồng định giá sau khi đã khấu trừ 550 triệu đồng tiền vay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của anh Đ yêu cầu trả cho chị C 550.000.000 đồng tiền vay. Do thửa đất đã sang nhượng cho nhiều người nên anh Đ chỉ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa anh Đ và chị C liên quan đến phần đất này, không yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Đồng thời, chị C phải có trách nhiệm trả cho anh Đ số tiền chênh lệch theo Hội đồng định giá, sau khi khấu trừ số tiền vay 550.000.000 đồng.

Bị đơn chị Lê Thị Thu C trình bày: Chị không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ. Chị là người mua bán bất động sản, do anh Đ cần tiền trả

nợ nên nhờ chị đứng bán giùm phần đất đang tranh chấp này. Do anh Đ đang phải chấp hành bản án về tội đánh bạc nên không thể trực tiếp chuyển nhượng được và để tiện cho việc mua bán, anh Đ ủy quyền cho chị bán phần đất này và anh Đ sẽ cho tiền hoa hồng; do không tìm được người mua nên chị có nói với cha mẹ chị là có phần đất rẻ nên đứng ra mua sau bán kiếm lời và cha mẹ chị đồng ý mua phần đất này. Cha mẹ chị đã trả 800.000.000 đồng cho chị để chị đưa số tiền này cho anh Đ, anh Đ cho chị 15.000.000 đồng tiền hoa hồng. Chị đã giao cho anh Đ tổng cộng là 785 triệu đồng như tờ giấy tay anh Đ đã ký nhận.

Nay chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì đất chị nhận ủy quyền chuyển nhượng là hợp pháp, số tiền chuyển nhượng chị đã đưa cho anh Đ sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị N và ông Lê Văn T trình bày: Ông bà là cha mẹ của chị C, khoảng đầu năm 2021 chị C hỏi tìm người để bán phần đất này với giá 800 triệu; ông bà có ý định mua nên giao cho chị C trước 500 triệu đồng để làm hợp đồng, đến khi ông bà đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ đã giao đủ 800 triệu đồng để chị C trả cho anh Đ. Sau đó ông bà bán đất này cho chị N1 với giá 980 triệu đồng. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Ngô Thị N1 trình bày: Chị nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp này từ ông T, bà N, với giá 980.000.000 đồng. Sau đó chị chuyển nhượng đất này cho anh P với giá 1.180.000.000 đồng; tiếp đó anh P bán cho anh S nhưng không biết giá bao nhiêu, chị có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này với anh S theo yêu cầu của anh P. Chị không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của anh Đ. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, chị không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Ngọc S và chị Trịnh Thị H2 trình bày:

Anh chị không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Ngô Thị N1 và anh chị vào ngày 22-4-2020 là vô hiệu; vì anh chị nhận chuyển nhượng đất này là hợp pháp và có công chứng; giá chuyển nhượng là 1.180.000.000 đồng.

Trường hợp, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ, thì anh chị sẽ khởi kiện chị N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; anh chị không có yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 trình bày: Hợp đồng ủy quyền giữa anh Đ và chị C xác lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Văn H1 được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Không có ý kiến gì về yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đ đối với chị Lê Thị Thu C về việc tranh chấp hủy Hợp đồng ủy quyền và yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Thu C và ông Lê Văn T, bà Phạm Thị N liên quan đến phần đất có diện tích 14.561,4 m^2; thửa số 23, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là nhận lại số tiền chênh lệch sau khi đã khấu trừ số tiền vay 550.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 27-4-2023, nguyên đơn anh Phạm Văn Đ có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh Đ *là bà* H *trình bày:* anh Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

***- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:**

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Văn Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Văn Đ nhận thấy:

Anh Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 29-01-2021 giữa anh Đ và chị C là vô hiệu, xét thấy: Hợp đồng ủy quyền được các bên xác lập có công chứng. Bà H đại diện nguyên đơn cho rằng anh Đ vay tiền của chị C 02 lần, tổng cộng là 550.000.000 đồng, anh Đ không ủy quyền bán đất như chị C trình bày, nhưng anh Đ không chứng minh được lời trình bày này. Chị Cúc cung c giấy tay cam kết có chữ ký và lăn tay của anh Đ thể hiện nội dung ủy quyền cho chị C bán phần đất này và theo giấy cam kết này anh Đ nhận của chị C tổng cộng 785.000.000 đồng; nên cần chấp nhận lời trình bày của chị C. Do đó, không có

căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Văn Đ; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên anh Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Văn Đ.

3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

4. Căn cứ cứ các Điều 116, 117, 562 của Bộ luật dân sự; Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

4.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đ đối với chị Lê Thị Thu C về việc tranh chấp hủy Hợp đồng ủy quyền và yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Thu C và ông Lê Văn T, bà Phạm Thị N liên quan đến phần đất có diện tích 14.561,4 m^2; thửa số 23, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là nhận lại số tiền chênh lệch sau khi đã khấu trừ số tiền vay 550.000.000 đồng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, chi phí giám định:

Đối với chi phí giám định: Anh Phạm Văn Đ phải chịu 3.000.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí giám định theo biên nhận ngày 22-4-2022. Ghi nhận anh Phạm Văn Đ đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Anh Phạm Văn Đ phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo biên lai ngày 07-02-2023. Ghi nhận anh Phạm Văn Đ đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Phạm Văn Đ phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí anh Phạm Văn Đ đã nộp (do bà Mai Thị Kim H nộp thay) là 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0007029 ngày 18-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; anh Phạm Văn Đ đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Chị Lê Thị Thu C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phạm Văn Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0008114 ngày 27-4-2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Tân Châu;
- CCTHADS huyện Tân Châu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quốc Tuấn