

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 192/2024/DS-PT

Ngày: 29/3/2024

V/v 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 TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải.

Bà Trương Thị Tuyết Linh.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi - Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Dương Thanh quang, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 267/2023/DSST, ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2024/QĐ-PT ngày 11/01/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lương Thị Kim Q, sinh năm 1976; (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền chị Q: Trần Văn L, sinh năm 1987; (có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Huỳnh Thị B, sinh năm 1960; (có mặt)

Trương Văn C, sinh năm 1956;

Đại diện ủy quyền của ông C: Trương Thanh T, sinh năm 1983; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1974; (có văn bản xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Lê Minh H, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Địa chỉ: số B T, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*. *Người kháng cáo:* Bị đơn Trương Văn C, Huỳnh Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn chị Lương Thị Kim Q trình bày: Ngày Ngày 21/8/2020 bà và anh Lê Minh H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C1. Anh H là người đại diện ủy quyền của ông C, bà B theo hợp đồng ủy quyền số 20443, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 14/8/2020. Bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho anh H. Ngày 17/11/2020 bà được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên là thửa đất 1140, tờ bản đồ 12, diện tích 398,8m². Sau đó bà đến nhận đất và nhà thì ông C, bà Ba k giao như hợp đồng. Bà yêu cầu ông C, bà B giao nhà và đất thuộc thửa đất 1140, tờ bản đồ 12, diện tích 398,8m² do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho bà ngày 17/11/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Lương Thị Kim Q đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/8/2020; yêu cầu ông C và bà B trả lại số tiền đã chuyển nhượng là 500.000.000đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày ký hợp đồng. Sau khi nhận tiền bà sẽ sang tên đất lại cho ông C, bà B.

Bị đơn bà Huỳnh Thị B và người đại diện ủy quyền của ông Trương Văn C thống nhất trình bày: Do quen biết anh Lê Minh H nên ông bà có ủy quyền cho anh H thửa đất 1140 để anh H đi vay tiền. Sau khi ký ủy quyền ông bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ tùy thân khác cho anh H đi vay tiền. Nhưng sau đó ông bà không nhận được tiền và anh H cũng không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 12/2020 ông bà phát hiện anh H bán thửa đất 1140 cho chị Q. Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị Q.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà B và đại diện ủy của ông C đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/8/2020; không đồng ý trả lại 500.000.000đồng vì ông bà không có bán, không có nhận tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T1 trình bày: Ngày 21/8/2020 ông và vợ Lương Thị Kim Q có đến Văn phòng C1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ ông với anh H. Anh H là người đại diện ủy quyền của ông C, bà B theo hợp đồng ủy quyền số 20443, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 14/8/2020. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho anh H. Ngày 17/11/2020 chị Q được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên là thửa đất 1140, tờ bản đồ 12, diện tích 398,8m². Sau đó ông bà đến nhận đất và nhà thì ông C, bà Ba k giao như hợp đồng. Ông đồng ý việc vợ ông yêu cầu bà B, ông C trả 500.000.000đồng và lãi chậm trả theo qui định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh H được triệu tập nhưng không tham gia tố tụng, không có lời trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số 267/2023/DSST, ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, 423, 427, 500, 567 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lương Thị Kim Q.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/8/2020 giữa ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B do anh Lê Minh H là người đại diện theo ủy quyền ký kết với chị Lương Thị Kim Q đối với thửa đất số 1140, tờ bản đồ 12, diện tích 398,8 m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B, anh Lê Minh H liên đới trả lại chị Lương Thị Kim Q 500.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất và 160.000.000đồng tiền lãi. Tổng cộng là 660.000.000đồng.

Ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1140, tờ bản đồ 12, diện tích 398,8 m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.(Hiện đất do chị Lương Thị Kim Q, sinh năm 1976, CMND số 312395228, địa chỉ thường trú tổ D, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DA 353034, số vào sổ cấp GCN: CS 04020 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp.)

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/11/2023, bị đơn Trương Văn C, Huỳnh Thị B kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn Huỳnh Thị B, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trương Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo vì án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không đưa Văn phòng công chứng tham gia tố tụng, chưa đối chất giữa các đương sự với anh Lê Minh H, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án để cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lương Thị Kim Q thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn, bị đơn có mặt; anh Nguyễn Tấn T1 có văn bản xin vắng mặt, anh Lê Minh H vắng mặt không lý do nên phiên tòa vẫn được tiến hành xét xử;

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2020 giữa ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B và anh Lê Minh H:

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số 20443, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 14/8/2020 giữa ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B và anh Lê Minh H, Hội đồng xét xử xét thấy về nội dung, hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

Bà Huỳnh Thị B và đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn C cho rằng anh H lừa dối để ký vào hợp đồng ủy quyền nhưng không có căn cứ gì chứng minh;

Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền 14/8/2020 giữa ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B và anh Lê Minh H không bị vô hiệu.

[2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/8/2020 giữa chị Lương Thị Kim Q và anh Lê Minh H:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/8/2020 tại Văn phòng C1 giữa chị Lương Thị Kim Q và anh Lê Minh H, Hội đồng xét xử xét thấy về nội dung, hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tuy nhiên, để anh Lê Minh H giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trên cơ sở của hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2020, trong nội dung của hợp đồng này, tại Điều 1 của hợp đồng ủy quyền thì ông C, bà B có ủy quyền cho anh H được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa

đất số 1140, tờ bản đồ 12, diện tích 398,8 m², tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Do đó, chủ thể tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi giao kết hợp đồng;

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020 giữa anh Lê Minh H và chị Lương Thị Kim Q không bị vô hiệu.

[2.3]. Thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau khi giao kết hợp đồng:

Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết thì chị Lương Thị Kim Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, thuộc thửa đất 1140, tờ bản đồ 12, diện tích 398,8m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ vào biên nhận tiền ngày 21/8/2020 giữa chị Lương Thị Kim Q và anh Lê Minh H thì anh H có nhận của chị Q số tiền 500.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng thửa đất 1140, tờ bản đồ 12, diện tích 398,8m², tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Bà Ba, ông C chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất cho chị Q;

Như đã phân tích trên, để anh H tham gia chủ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020 giữa chị Q và anh H thì phải căn cứ vào hợp đồng ủy quyền của ông C, bà B và anh H thì anh H mới thực hiện được. Do đó, quyền và nghĩa vụ của anh H được thực hiện theo nội hợp đồng ủy quyền sẽ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa ông C, bà B và chị Q;

[2.4]. Sự thống nhất của các đương sự về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020:

Ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B và chị Lương Thị Kim Q thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020 trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện. Do đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;

Chị Q yêu cầu ông C, bà B trả lại số tiền 500.000.000 đồng theo biên nhận nhận tiền ngày 21/8/2020, chị Q sẽ sang tên thửa đất trả lại cho bà B, ông C;

Nhưng bà B, ông C không đồng ý trả số tiền 500.000.000 đồng mà anh H đã nhận từ chị Q;

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của chị Q về việc buộc ông C, bà B, anh H cùng liên đới trả lại số tiền 500.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với việc ông C, bà B cho rằng anh H không đưa tiền cho ông bà thì ông bà có quyền khởi kiện trong vụ án khác hoặc tố cáo cơ quan chức năng nếu có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của chị Q không yêu cầu tính lãi suất như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên nên ghi nhận sự tự nguyện này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị B, đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn C không cung cấp được chứng cứ nào khác ngoài chứng cứ mà cấp

sơ thẩm đã xem xét nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 422, Điều 428, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự;

Áp dụng vào 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 và lệ phí Tòa án; Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 267/2023/DSST, ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lương Thị Kim Q về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/8/2020 và trả lại số tiền 500.000.000 đồng;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/8/2020 giữa ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B do anh Lê Minh H là người đại diện theo ủy quyền ký kết với chị Lương Thị Kim Q đối với thửa đất số 1140, tờ bản đồ 12, diện tích 398,8 m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Buộc ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B, anh Lê Minh H liên đới trả lại chị Lương Thị Kim Q số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1140, tờ bản đồ 12, diện tích 398,8 m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Kể từ ngày chị Lương Thị Kim Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B anh Lê Minh H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án;

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Lương Thị Kim Q không yêu cầu tính lãi trên số tiền 500.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Lương Thị Kim Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên trả lại số tiền tạm ứng án phí mà chị Q đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000848 ngày 03/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B.

Anh Lê Minh H phải chịu 8.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 15 phút, ngày 29 tháng 3 năm 2024, có mặt anh L, bà B, anh T.

***. Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- THADS huyện Cái Bè;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Vĩnh Hữu