TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG** Bản án số: 14/2025/DS-PT Ngày 17 tháng 01 năm 2025 V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ và ông Hoàng Ngọc Linh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 404/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 400/2024/QĐPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc Ph, sinh năm 1985;

Nơi cư trú: Số 15, đường Nguyễn Văn Thoại, phường Ch Ph B, thành phố Ch Đ, tỉnh A G;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Đạt Th, sinh năm 1974, nơi cư trú: ấp An Hưng, thị trấn AP, huyện AP, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 30/6/2023 (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Công ty trách nhiệm hữu hạn Thuận Phát.

Địa chỉ: Số 9, tổ 30, khóm Châu Long 1, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Thuận Phát: Bà Phạm Thị Hà - Giám đốc là người đại diện theo pháp luật (Vắng mặt).

2.2 Ông Trương Quang V, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ 13, khóm CL 1, phường VM, thành phố Ch Đ, tỉnh AG.

3. Người kháng cáo: Bà Trần Thị Ngọc Ph là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Trần Thị Ngọc Ph trình bày:

Vào ngày 28/9/2021, bà Ph với Công ty TNHH Thuận Phát (đại diện Công ty là ông Trương Quang V) có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung, bà Ph nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 67,8m^2, số tờ bản đồ 13, số thửa 270, tọa lạc tại tổ 8, khóm Châu Long 1, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT11622 do Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH Thuận Phát đứng tên. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Ph đã giao cho ông V số tiền 70.000.000 đồng, còn lại 80.000.000 đồng sẽ giao đủ khi thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng xong. Công ty TNHH Thuận Phát đã giao cho bà Ph Hợp đồng ngày 28/9/2021, Hóa đơn ngày 28/9/2021, Giấy ủy quyền và Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà Ph phát hiện diện tích đất nêu trên Công ty TNHH Thuận Phát đã chuyển nhượng cho ông Lê Xuân Đ và bà Huỳnh Thị Mỹ L vào năm 2006. Ông Đ và bà L đã xây dựng nhà và trực tiếp quản lý diện tích đất nêu trên. Nội dung vụ án tranh chấp giữa ông Đ, bà L được Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm giải quyết xong. Nay bà Ph khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Thuận Phát và ông Trương Quang V có trách nhiệm trả cho bà Ph số tiền 70.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường số tiền trượt giá theo giá trị thị trường mà pháp luật quy định.

Bị đơn là Công ty TNHH Thuận Phát do bà Phạm Thị H đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông Lê Xuân Đ có khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty TNHH Thuận Phát. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc và Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử xong vụ kiện nêu trên. Tuy nhiên, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc Ph tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Trương Quang V chuyển nhượng cho bà Ph đã được Tòa án tách ra giải quyết trong vụ kiện khác. Việc chuyển nhượng phần đất này cho ông Đ từ năm 2006, có hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực và các bên đã nhận đất, giao tiền. Ông Đ cũng xây dựng nhà ở trên đất và trực tiếp quản lý từ đó cho đến nay. Trong khi đó, bà Ph nhận chuyển nhượng đất từ ông Trương Quang V vào năm 2021 mà không làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông Trương Quang V không phải là thành viên Công ty và Công ty TNHH Thuận Phát không hay biết việc ông V chuyển nhượng phần đất trên cho bà Ph. Do đó, việc bà Ph khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Thuận Phát có trách nhiệm liên đới với ông V để trả tiền và bồi thường thiệt hại cho bà Ph thì Công ty TNHH Thuận Phát không chấp nhận.

Bị đơn là ông Trương Quang V trình bày:

Ông thống nhất theo nội dung đơn khởi kiện mà nguyên đơn trình bày. Do cần tiền tiêu xài nên ông V tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Thuận Phát do ông Trương Văn Kháng làm giám đốc (ông V là con của ông Kháng) để chuyển nhượng cho bà Ph. Để thuận tiện trong giao dịch nên ông V giả mạo chữ ký thành viên Công ty để lập ra các văn bản như: Giấy ủy quyền, Hóa đơn giá trị gia tăng, Biên bản họp Hội đồng cổ đông, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sử dụng con dấu của Công ty để hoàn tất các văn bản này giao cho bà Ph. Công TNHH Thuận Phát và ông Trương Văn Kháng (hiện nay đã chết) không biết việc ông V chuyển nhượng nền đất này cho bà Ph. Ông đồng ý trả toàn bộ số tiền 70.000.000 đồng cho bà Ph.

Tòa án tiến hành hòa giải về xử lý hậu quả của hợp đồng nhưng bị đơn vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu định giá lại, chi phí tố tụng yêu cầu xử lý theo quy định pháp luật và xác định không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ.

Bị đơn thống nhất theo những nội dung mà nguyên đơn khởi kiện trình bày. Tuy nhiên, bị đơn xác định trường hợp mà việc chuyển nhượng đất không thành thì bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng đã nhận và tất cả các chi phí phát sinh. Do đó, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu trả số tiền 70.000.000 đồng và tiền trượt giá đất theo giá thị trường thì bị đơn không chấp nhận, bị đơn không yêu cầu định giá lại và xác định không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc đã tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 117, 129 , 407,408, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, các Điều 164, 166, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2022 vô hiệu.

Buộc ông Trương Quang V hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất đã nhận cho bà Trần Thị Ngọc Ph với số tiền 70.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 243.802.000 đồng.

Không chấp nhập yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thuận Phát có trách nhiệm liên đới với ông Trương Quang V trả số tiền 70.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại về tài sản.

Về chi phí tố tụng: Trong quá trình tố tụng bà Trần Thị Ngọc Ph nộp tạm ứng chi phí định giá với số tiền 500.000đồng. Buộc ông Trương Quang V phải hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc Ph số tiền 500.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Quang V phải chịu 15.690.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Ngọc Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Ph số tiền 1.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003490 ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25 tháng 9 năm 2024 bà Trần Thị Ngọc Ph nộp Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án số 91/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc. Lý do không đồng ý toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án nêu trên.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Ph, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: bà Trần Thị Ngọc Ph kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Ph theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sau khi xem xét Đơn kháng cáo của bà Ph và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy vào ngày 28/9/2021 giữa bà Ph và ông V cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có công chứng hoặc chứng thực) để thỏa thuận ông V chuyển nhượng cho bà Ph phần đất diện tích 67,8m^2, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng đất thổ cư, tọa lạc tại khu dân cư chợ Châu Long 1, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT11622 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH Thuận Phát trị giá 150.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà Ph đã giao cho ông V số tiền 70.000.000 đồng, còn lại 80.000.000 đồng sẽ giao đủ khi thực hiện thủ tục chuyển quyền xong.

Về đối tượng ký kết hợp đồng, ông V không phải là người có quyền sử dụng đất và việc ông V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ph không được sự ủy quyền của Công ty TNHH Thuận Phát nên ông V không

có quyền đại diện cho Công ty TNHH Thuận Phát để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ph. Do đó, chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng theo quy định của pháp luật nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2021 vô hiệu kể từ thời điểm ký kết hợp đồng. Xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông V không phải là người có quyền sử dụng đất nhưng lại tiến hành các thủ tục và giao cho bà Ph các giấy tờ liên quan để tạo niềm tin cho bà Ph nghĩ rằng ông V là người được Công ty TNHH Thuận Phát uỷ quyền để thay mặt Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ph nên ông V là người có lỗi. Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất bà Ph cũng không kiểm tra, xem xét hiện trạng thực tế sử dụng đất, vì lúc này Công ty TNHH Thuận Phát đã chuyển nhượng đất cho ông Đ và ông Đ đã xây dựng căn nhà trên đất nên bà Ph cũng có một phần lỗi. Do đó, bản án sơ thẩm buộc ông V phải trả cho bà Ph số tiền 70.000.000 đồng và xác định lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu do ông V gây ra 70% và bà Ph gây ra 30% là có căn cứ.

Về giá trị đất, các đương sự thống nhất theo Biên bản định giá tài sản ngày 11/12/2023 đối với phần đất diện tích 67,8m^2 trị giá 11.000.000 đồng/m^2, thành tiền 745.800.000 đồng. Bà Ph đã thanh toán cho ông V 70.000.000 đồng trên số tiền 150.000.000 đồng thoả thuận chuyển nhượng, tương đương 46,7% giá trị hợp đồng. Cấp sơ thẩm đã xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 745.800.000 đồng để xem xét bồi thường thiệt hại là chưa chính xác, có lợi cho bà Ph. Đáng lẽ phải trừ số tiền 150.000.000 đồng là giá trị đất tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền còn lại mới được xem xét về lỗi của mỗi bên để bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, ông V không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bà Ph kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận.

Về trách nhiệm liên đới trả tiền, ông V không phải là thành viên Công ty TNHH Thuận Phát, việc ông V ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Ph không được sự ủy quyền của Công ty TNHH Thuận Phát và bà Ph không cung cấp được chứng cứ chứng minh Công ty TNHH Thuận Phát biết ông V chuyển nhượng đất cho bà Ph nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH Thuận Phát với ông V cùng có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 70.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Ph là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Ph không được chấp nhận nên bà Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Ph. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308, Điều 315 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 129, Điều 407, Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Ph. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2022 vô hiệu.

Buộc ông Trương Quang V hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc Ph số tiền 70.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 243.802.000 đồng.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thuận Phát cùng có nghĩa vụ liên đới với ông Trương Quang V trả số tiền 70.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại về tài sản.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Quang V phải trả lại cho bà Trần Thị Ngọc Ph số tiền 500.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Ông Trương Quang V phải chịu 15.690.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.2 Bà Trần Thị Ngọc Ph được nhận lại số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003490 ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Ngọc Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Án phí được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003999 ngày 25/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:
- TANDCC
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND TP.Châu Đốc;
- THA DS TP. Châu Đốc;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Cao Minh Lễ - Hoàng Ngọc Linh

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thúy Hà