

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 162/2023/DS-PT

Ngày: 24/3/2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hữu Tính**.

Các thẩm phán: Ông **Võ Ngọc Giàu**;

Bà **Nguyễn Thanh Nhàn**;

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Thủy**, Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Mai Thị Đào Quyên**, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 02 và 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 316/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 404/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: 387, Phạm Hùng, Ấp 2, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1955 (chết ngày 12/12/2020);

- Đại diện ủy quyền của bà T: Ông **Nguyễn Minh Ch**, sinh năm 1958 trú tại 56, T, Phường 9, TP M, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền số 657 ngày 15/04/2022 (có mặt);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T:

1. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: số 387 Phạm Hùng, ấp 2, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện ủy quyền của bà T: Ông **Nguyễn Minh Ch**, sinh năm 1958 trú tại 56, T, Phường 9, TP M, tỉnh Tiền Giang (Giấy ủy quyền số 121 ngày 04/01/2023 (có mặt);

2. Anh **Nguyễn Thái G**, sinh năm: 1985 (có mặt);

Địa chỉ: số 389 Phạm Hùng, ấp 2, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thái G: Anh **Nguyễn Đỗ H**, sinh năm 1997. Địa chỉ: số 1A N, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt);

3. Chị **Nguyễn Thị Th**, sinh năm: 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: số 75/16A đường TL28, khu phố 3C, phường T, quận 12, TP Hồ Chí Minh.

4. Anh **Nguyễn Hoàng Th**, sinh năm: 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: số 387 Phạm Hùng, ấp 2, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Th và anh Nguyễn Hoàng Th:* Ông **Nguyễn Minh Ch**, sinh năm 1958. Địa chỉ: số 56 T, Phường 9, TP M, tỉnh Tiền Giang (có mặt);

- *Bị đơn:*

1. Anh **Nguyễn Thanh H**, sinh năm: 1985 (có mặt);

Địa chỉ: ấp 2, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang.

2. Anh **Nguyễn Kha M**, sinh năm: 1987 (có mặt);

Địa chỉ: số 6/79 ấp 2, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang

* Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Kha M: Luật sư Nguyễn Xuân Q- Công ty luật TNHH HKM LAW FIRM thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh **Nguyễn Thái G**, sinh năm: 1985 (có mặt);

Địa chỉ: số 389 Phạm Hùng, ấp 2, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thái G: Anh **Nguyễn Đỗ H**, sinh năm 1997. Địa chỉ: số 1A N, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt);

- Người kháng cáo: Bị đơn anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Kha M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh Ch trình bày:

Bà Nguyễn Thị T và chồng là ông Nguyễn Ngọc T có quyền sử dụng diện tích đất 809,20 m² thuộc thửa số 523K, tờ bản đồ số 02 tại xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp Giấy số 04139QSĐĐ/177/04.03.04/QĐ.UB H do Ủy ban nhân dân TP M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/3/2004.

Tháng 06 năm 2019. Vợ chồng bà T có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh H và em trai là Nguyễn Kha M diện tích đất 150m² (tách ra một phần từ thửa 523K) có số thửa mới là 783, tờ bản đồ số 32 tại Ấp 2, xã T, TP M với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng (anh Nguyễn Thanh H còn kinh doanh, mỗi giới mua bán đất). Anh Nguyễn Thanh H đã trả cho vợ chồng bà T số tiền 310.000.000 đồng còn nợ lại 540.000.000 đồng và cam kết sẽ trả trong thời hạn 02 tháng, mỗi tháng trả 250.000.000 đồng vào đầu tháng 11 và tháng 12 năm 2019. Anh Nguyễn Thanh H có viết giấy cam kết nhận và trả số tiền còn nợ nói trên cho anh Nguyễn Thái G (con trai của vợ chồng bà T).

Sau đó, ngày 11/06/2019, anh Nguyễn Thanh H yêu cầu vợ chồng bà T, ông Tập hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Kha M (em trai của Anh H) được quyền định đoạt thửa đất số 783, tờ bản đồ số 32, diện tích 150 m² để khi nào có người khác mua lại phần đất này thì anh M sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho người đó. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh N chứng nhận ngày 11/6/2019 có số công chứng 10546, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến nay đã quá thời hạn cam kết phải trả số tiền còn nợ cho vợ chồng bà T, ông Tmặc dù đã đến đòi nợ nhiều lần nhưng anh Nguyễn Thanh H và anh Nguyễn Kha M cố tình né tránh không trả tiền cho vợ chồng bà T. Ngày 12/12/2020, ông Nguyễn Ngọc T chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông T gồm có vợ là bà Nguyễn Thị T và các con là chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Thái G, anh Nguyễn Hoàng Th.

Tại bản tự khai ngày 09/5/2022, bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà có nhận 02 lần tiền với tổng số tiền là 510.000.000 đồng, cụ thể như sau: Lần 1 có nhận số tiền 310.000.000 đồng (có biên nhận năm 2019); Lần 2 có nhận số tiền 200.000.000 đồng (không có viết biên nhận).

Bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu anh Nguyễn Thanh H và anh Nguyễn Kha M phải có nghĩa vụ trả cho bà T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T số tiền 340.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 1%/tháng từ ngày 01/11/2019 cho đến ngày xét xử. Thời gian trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Hoàng Th - Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh Ch trình bày: Cha mẹ của chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Hoàng Th là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc T (chết ngày 12/12/2020) có quyền sử dụng diện tích đất 809,20 m² thuộc thửa số 523K, tờ bản đồ số 02 tại xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp Giấy số 04139QSDĐ/177/04.03.04/QĐ.UB H do Ủy ban nhân dân TP M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/3/2004.

Chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Hoàng Th thống nhất với yêu cầu và lời trình bày trong Đơn khởi kiện và bản tự khai của bà Nguyễn Thị T (mẹ của chị Th, anh Th).

Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu anh Nguyễn Thanh H và anh Nguyễn Kha M phải có nghĩa vụ trả cho bà T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông

Nguyễn Ngọc T số tiền 340.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Thời gian trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái G trình bày: Cha mẹ của anh Nguyễn Thái G là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc T (chết ngày 12/12/2020) có quyền sử dụng đất diện tích 809,20 m² thuộc thửa số 523K, tờ bản đồ số 02 tại xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp Giấy số 04139QSDĐ/177/04.03.04/QĐ.UB H do Ủy ban nhân dân TP M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/3/2004. Năm 2019, gia đình có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh H và em trai là Nguyễn Kha M diện tích đất 150 m² thuộc thửa 523 với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Sau đó, hai bên làm thủ tục đo đạc, tách thửa có số thửa mới là 783, tờ bản đồ số 32 tại Ấp 2, xã T, TP M.

Anh Nguyễn Thái G có nhận trực tiếp của anh Nguyễn Thanh H (là bạn học của anh ở gần nhà) đưa trả các lần tiền với tổng số tiền là 510.000.000 đồng, hiện nay anh Nguyễn Thanh H và anh Nguyễn Kha M còn nợ lại số tiền 340.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Thanh H trình bày: Anh H thừa nhận có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T một thửa đất số 783, tờ bản đồ số 32 có diện tích 150m² tại xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang với giá tiền thỏa thuận là 850.000.000 đồng, anh trực tiếp thương lượng với anh Nguyễn Thái G (con bà T, ông T) là bạn học của anh ở gần nhà. Anh H có đưa trả cho anh G 03 lần với tổng số tiền đã trả là 510.000.000 đồng. Hiện nay, Anh H còn nợ lại bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T số 340.000.000 đồng, do hoàn cảnh khó khăn không có khả năng trả một lần nên anh xin trả dần hàng tháng từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000đồng/tháng cho đến hết số tiền nợ như đã nêu trên.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Kha M trình bày: Vào ngày 11/06/2019, anh M có nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc T cùng ngụ Ấp 2, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang để xác định đo vẽ thửa đất số 783, tờ bản đồ số 32 có diện tích 150m² tại xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang do thời điểm này anh ruột anh là Nguyễn Thanh H nguyên là Phó chủ tịch UBND xã T nên đã nhờ anh ra ký tên ủy quyền nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với bà T và ông T, vì không ảnh hưởng đến công việc nên anh đồng ý ký ủy quyền mua bán thửa đất trên.

Tuy nhiên về giá trị thửa đất 783 nêu trên thì giữa anh Nguyễn Thái G và anh Nguyễn Thanh H tự thỏa thuận, anh hoàn toàn không biết. Việc Anh H còn nợ anh G số tiền bao nhiêu thì anh không liên quan. Anh M khẳng định anh không có trách nhiệm và không đồng ý trả số tiền này do không có liên quan đến anh.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 275, Điều 280, Điều 353, Điều 357 Bộ luật dân sự;

khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T là chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Thái G và anh Nguyễn Hoàng Th. Buộc anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Kha M phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T là chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Thái G và anh Nguyễn Hoàng Th số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng). Thời gian trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Kha M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.000.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Thái G, anh Nguyễn Hoàng Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004858 ngày 02 tháng 03 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bà Nguyễn Thị T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 05 tháng 8 năm 2022, bị đơn Anh H, anh M có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì chỉ một mình Anh H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất còn nợ là 340.000.000 đồng. Lý do chỉ có Anh H là người trực tiếp đứng ra giao dịch chuyển nhượng đất với nguyên đơn và sau đó chuyển nhượng lại cho chị Ngô Thị Minh M. Anh M được Anh H nhờ đứng đại diện do chỗ anh em ruột và nghĩ Anh H là công chức xã T không tiện giao dịch chuyển nhượng đất nên mới nhận thực hiện, anh M không biết nguyên đơn cũng như chị M và cũng không được hưởng lợi trong các giao dịch nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn anh Nguyễn Minh H, anh Nguyễn Kha M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo có cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới là lời khai của người làm chứng chị Ngô Thị Minh M.

Luật sư Nguyễn Xuân Q trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn anh Nguyễn Kha M: Anh M kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 340.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T. Lý do chỉ có Anh H là người trực tiếp đứng ra giao dịch chuyển nhượng đất với nguyên đơn và sau đó chuyển nhượng lại cho chị Ngô Thị Minh M. Anh M được Anh H nhờ đứng đại diện do anh và Anh H là anh em ruột và nghĩ Anh H là công chức xã T không tiện giao dịch chuyển nhượng đất nên mới nhận thực hiện, anh không biết nguyên đơn cũng như chị M là ai và không được hưởng lợi trong các giao dịch nêu trên.

Ông Nguyễn Minh Ch- Đại diện ủy quyền nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh Nguyễn Đỗ H- Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái G đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, 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: Các bên đương sự chỉ tranh chấp về số tiền chuyển nhượng chứ không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng nên đây là tranh chấp thực hiện nghĩa vụ dân sự chứ không phải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa quan hệ tranh chấp. Hiện nay, Anh H còn nợ tiền chuyển nhượng của nguyên đơn và có yêu cầu kháng cáo xin trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng nhưng không được nguyên đơn đồng ý. Anh M là người ký Hợp đồng ủy quyền với nguyên đơn nên anh M phải có trách nhiệm liên đới với Anh H trả số tiền 340.000.000 đồng cho nguyên đơn. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu Anh H, anh M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ là 340.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2]. Xét thời hạn kháng cáo: Ngày 26/7/2022 Tòa án nhân dân thành phố M ban hành bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST, ngày 03 và 05/8/2022 bị đơn anh Nguyễn Kha M, anh Nguyễn Thanh H có đơn kháng cáo và nộp biên lai tạm ứng án phí phúc thẩm. Như vậy, kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét.

[3]. Xét nội dung kháng cáo: Anh H, anh M kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh Nguyễn Kha M có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 340.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T vì anh M không nhận bất cứ khoản tiền nào trong việc chuyển nhượng đất, anh M ký chuyển nhượng đất là theo ý kiến của Anh H nên anh M không có trách nhiệm liên đới cùng Anh H trả phần tiền còn thiếu cho nguyên đơn. Anh H kháng cáo xin trả dần số tiền 340.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T.

[3.1]. Xét thấy, anh Nguyễn Thanh H có lỗi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa Anh H và bà T, ông T. Bà T, ông T khi nghe Anh H yêu cầu ủy quyền cho anh M là em của Anh H đứng tên đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đồng ý làm theo cho thấy giữa Anh H và bà T, ông T có sự thống nhất phương thức trong việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh M chỉ thực hiện công việc theo yêu cầu của Anh H đứng tên trong hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Ngô Thị Minh M. Anh M không nhận bất kỳ khoản lợi ích nào từ công việc trên. Theo biên bản làm việc ngày 01/03/2023, chị Ngô Thị Minh M là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 783, tờ bản đồ số 32 có diện tích 150m² tại ấp 2, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, chị M trực tiếp thỏa thuận với Anh H, giao tiền cho Anh H và chưa từng gặp mặt anh M, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì Anh H đưa hợp đồng soạn sẵn đã có chữ ký của anh M đem đến cho chị ký, thủ tục chuyển nhượng do Anh H thực hiện và chị nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Anh H. Căn cứ văn bản phúc đáp ngày 13/3/2023 của Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh N xác định “*Ông Nguyễn Kha M và Ngô Thị Minh M không trực tiếp đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 783, tờ bản đồ số 32 có diện tích 150m² tại Ấp 2, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Văn phòng công chứng thực hiện việc lấy chữ ký ngoài giờ hành chính, ngoài trụ sở ấp 2, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang*”. Xét lời khai của anh M phù hợp với lời trình bày của chị M và Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh N. Như vậy, xác định trong giao dịch trên Anh H là người trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 783, tờ bản đồ số 32 có diện tích 150m² tại ấp 2, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang được tách ra thửa đất 523K, tờ bản đồ số 02 có diện tích 809,20m² do bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng từ bà T, ông T. Sau đó, Anh H tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Ngô Thị Minh M và nhận từ chị M 850.000.000 đồng nhưng chỉ giao lại cho bên bà T ông T số tiền 510.000.000 đồng nên Anh H có

nghĩa vụ giao trả phần tiền còn nợ lại 340.000.000 đồng cho nguyên đơn bà T và người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông T. Anh M thực hiện công việc theo yêu cầu của Anh H, không trực tiếp thỏa thuận về nội dung công việc với chị M, bà T và người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông T. Mặt khác, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10.546 quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/06/2019 của Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh N không có nội dung buộc anh M phải có nghĩa vụ về tài chính đối với bà T và ông T. Do đó, Tòa sơ thẩm buộc anh M có nghĩa vụ liên đới cùng Anh H trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông T là không có căn cứ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh M.

[3.2]. Xét yêu cầu xin trả dần mỗi tháng trả 2.000.000 đồng đối với số tiền còn lại là 340.000.000 đồng của Anh H: Anh H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm dụng số tiền của nguyên đơn thời gian dài, việc kéo dài thời gian trả nợ gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Mặt khác, yêu cầu xin trả dần của Anh H không được nguyên đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét chấp nhận.

[4]. Xét đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Kha M phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn anh Nguyễn Kha M được chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, anh Nguyễn Thanh H được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo. Do đó, anh M và Anh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 463; Điều 466, Điều 430, Điều 440, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Luật thi hành án Dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Kha M và một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Thanh H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T là chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Thái G và anh Nguyễn Hoàng Th. Buộc anh Nguyễn Thanh H phải thực

hiện nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T là chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Thái G và anh Nguyễn Hoàng Th số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng). Trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Về án phí:

Anh Nguyễn Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Kha M phải không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Thái G, anh Nguyễn Hoàng Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004858 ngày 02 tháng 03 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bà Nguyễn Thị T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1.3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Kha M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0022529 ngày 03/8/2022; 0022535 ngày 05/08/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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:

- TAND cấp cao;
 - VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND thành phố M;
 - Chi cục THADS thành phố M;
 - Công bố bản án CTTĐT;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2023-T

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

Trần Hữu Tính

