

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH AN GIANG

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **181/2022/DS-PT**

Ngày 26 - 9 - 2022

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 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

Ông Đào Chí Keo

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 128/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2022 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: 136/2022/QĐPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Mộng L, sinh năm 1958;

Nơi cư trú: Số 142A, ấp TT, xã TM, huyện LV, tỉnh DT.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1956, nơi cư trú: số 115 PDL, phường DB, thành phố H là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 13/10/2021 (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Ch, sinh năm 1985 (Xin vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp HA, xã HL, huyện PT, tỉnh AG.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: số 159/10, đường THD, p 4, thành phố CL, tỉnh DT.

3.2 Công ty cổ phần xây dựng thương mại và đầu tư HNH.

Địa chỉ: số 49B, đường LTT, phường ML, thành phố LX, tỉnh AG

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức M - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Thanh Th, sinh năm 1997 theo Giấy ủy quyền ngày 20/9/2022 (Có mặt).

3.3 Ông Trần Văn L2, sinh năm 1979 (Xin vắng mặt);

Nơi cư trú: Chợ VS VT, xã VTT, huyện ChPh, tỉnh AG.

3.4 Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1978 (Xin vắng mặt);

Nơi cư trú: tổ 11, khóm VX, phường NS, thành phố CD. Nơi làm việc: Ngân hàng Bản Việt chi nhánh Châu Đốc, tỉnh An Giang.

3.5 Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bắc An Giang.

Địa chỉ: số 14, đường QT, phường CP B, thành phố CD, tỉnh AG (Vắng mặt);

3.6 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đồng Bằng Sông Cửu Long.

Địa chỉ: Số 53 VVT, quận NK, thành phố CT (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Mộng L là nguyên đơn và ông Huỳnh M T, ông Trần Đức M là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần xây dựng thương mại và đầu tư HNH là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Mộng L ủy quyền cho ông Trần Văn Th trình bày:

Phần đất diện tích lô L1, L3 và C2 tại khóm 8, phường CP A, thành phố C Đ do chủ đầu tư ban đầu thuộc về Công ty Ngọc Hàu do ông Huỳnh Ngọc T1 hiện là Tổng Giám đốc, Lô L1 và L3 do Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang bán đấu giá thực hiện nghĩa vụ theo Bản án của Tòa án và bà L là người mua trúng đấu giá lô L1, ông Tô Đức T2 trúng đấu giá lô L3, giữa ông T2 và bà L không có mối quan hệ với nhau. Sau đó, ông T2 chuyển nhượng lô L3 cho Công ty cổ phần xây dựng thương mại và đầu tư HNH (sau đây viết tắt là Công ty HNH) do bà L được ủy quyền đứng tên. Ông Nguyễn Đức M - Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật và ông Huỳnh M T là Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị. Hiện nay Công ty Ngọc Hàu vẫn còn tồn tại và người đại diện theo pháp luật vẫn là ông T1. Đối với lô C2 bà không nắm nhưng đây là tài sản của Công ty HNH. Về các lô L1, L3 và C2 đã làm đầy đủ theo dự án được duyệt không thì không biết và không quan tâm do đây là trách nhiệm của bên bán đấu giá, còn bà L chỉ là người mua tài sản theo hiện trạng. Diện tích đất lô C2 là bao nhiêu m² về quỹ đất sạch (đã bồi thường) là bao nhiêu m², phần chưa bồi thường là bao nhiêu m², vị trí tứ cận của lô C2 và có bao nhiêu nhà dân trên phần đất thì không nắm được phần này.

Bà L yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3022 quyền số 18 TP/CC-HĐGD ngày 29/11/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 147 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2020 được ký kết giữa bà L với bà Ch (Lô L1 và L3).

Lý do: Giá chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng và giá chuyển nhượng bên ngoài chênh lệch, việc thoả thuận chuyển nhượng 03 lô gồm L1, L3 và C2 nhưng chỉ thực hiện được lô L1 và L3, còn lô C2 chưa thực hiện.

Thu thập chứng cứ: Công văn gửi: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bắc An Giang; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Bằng Sông Cửu Long; Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc; Lấy lời khai và tự khai các đương sự.

Bị đơn là bà Lê Thị Ch có đơn xin xét xử vắng mặt và bà Ch trình bày không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh M T trình bày:

Hiện nay Công ty cổ phần xây dựng thương mại Ngọc Hầu vẫn còn hoạt động tại khu dân cư Thiên Lộc, phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do ông Huỳnh Ngọc T1 đại diện theo pháp luật, Công ty Ngọc Hầu và Công ty HNH do ông Trần Đức M làm Tổng Giám đốc không liên quan với nhau. Bà L chỉ liên quan đến Công ty HNH là cổ đông và Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị đứng ra đấu giá, ký thoả thuận mua bán lô L1, L3. Bà L không liên quan Công ty Ngọc Hầu. Khi chuyển nhượng lô L1, L3 đã hoàn thành cơ sở hạ tầng theo dự án (Lô L1 có một phần diện tích chưa trải thảm nhựa đường mà thôi), chỉ có Lô C2 chưa giải toả, đền bù xong với diện tích đất khoảng 330m². Diện tích đất tại lô C2 theo quy hoạch là 8.495m² do chưa ra các phần chưa giải toả và đã đền bù xong diện tích khoảng 330m², khoảng 10 hộ dân tại lô C2 chưa được đền bù giải toả. Việc bà Ch là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực chất bà Ch đứng tên dùm cho ông L2 (Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Lộc Kim Chi). Bản chất của việc chuyển nhượng 03 lô (L1, L3, C2) giữa Công ty HNH và ông L2 không liên quan đến Công ty Ngọc Hầu, chỉ có lô L1 và lô L3 do bà L đứng tên, còn Công ty HNH đứng tên lô C2. Căn cứ để chứng M giá thực của hợp đồng chuyển nhượng là biên bản thoả thuận giữa hai bên, chứng từ chuyển tiền mặt qua lại với nhau giữa các bên (lớn hơn so với hợp đồng đã công chứng). Trong vụ án ông H1 có liên quan là đại diện cho ông L2 để đàm phán giá cả, thoả thuận việc mua bán với nhau (có chứng cứ kèm theo) thể hiện.

Ông yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng do giá trị thực không được ghi đúng trong các hợp đồng công chứng, chứng thực nêu trên.

Ông Trần Đức M trình bày:

Lô L1-L3 và C₂ tại khóm 8, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc do chủ đầu tư ban đầu là Công ty Ngọc Hầu. Giữa Công ty HNH do ông Huỳnh

Minh T là Chủ tịch Hội đồng quản trị, bà Huỳnh Thị Mộng L là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Trần Đức M là Tổng Giám đốc đại diện theo pháp luật. Công ty Ngọc Hào và Công ty HNH là hai pháp nhân khác nhau, lô L1 - L3 đã đầy đủ cơ sở hạ tầng, lô C2 còn mặt nền đường Trường Đua chưa giải tỏa. Diện tích đất tại lô C2 theo quy hoạch là 8.495m², trong đó quỹ đất sạch (đã bồi thường) là 8.165m², còn lại 330m² đất chưa bồi thường. Trong thời gian tới, phần chưa bồi thường, chưa mở rộng lộ giới, thiếu hệ thống xử lý nước thải, hạ tầng thì xử lý và khắc phục như thế nào là Công ty Ngọc Hào phải hoàn thiện. Bà L là thành viên của Công ty đại diện đứng tên mua bán, nguồn tiền từ Công ty HNH. Bà Ch là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực chất là bà Ch đứng tên dùm cho ông L2. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng có mặt ông M, ông T, ông H1, bà L, ông L2, bà Ch, bản chất là Công ty nhưng khi giao dịch mang tính chất cá nhân. Ông L2 giới thiệu bà Ch là chị ruột đứng tên dùm trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng người nhận chuyển nhượng thật sự là ông L2.

Ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Hiện nay ông đã nghỉ công tác ở Ngân hàng MSB và chuyển sang công tác ở Ngân hàng Bản Việt chi nhánh Châu Đốc. Trước đây ông có giới thiệu giữa Công ty Ngọc Hào nhờ môi giới đất, ông có giới thiệu cho ông T gặp ông L2 để giao dịch và có cho số điện thoại giữa hai bên để liên lạc giao dịch, sau đó ai là chủ thể ký hợp đồng ông không rõ. Ông chỉ giữ vai trò môi giới để hưởng hoa hồng, hiện tại hoàn toàn không rõ vì khi họ giao dịch ông không tham gia tiếp việc thỏa thuận giữa các bên, giữa bà L với bà Ch giao dịch với nhau ông không biết về nội dung thỏa thuận. Về giá cả, phương thức thanh toán theo thỏa thuận ông không biết và xác định trong vụ kiện trên không liên quan đến ông T, ông L2 về việc chuyển nhượng nêu trên. Do bận công tác ông xin được vắng mặt trong các phiên hoà giải, xét xử.

Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam-chi nhánh Bắc An Giang có văn bản xác định không cho vay, không thế chấp tài sản của bà Ch và xin vắng mặt trong quá trình xét xử.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đồng bằng sông Cửu Long xác định bà L có thể chấp tài sản đảm bảo để vay tiền tại Ngân hàng và xin vắng mặt tại phiên hòa giải và xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mộng L đối với bà Lê Thị Ch xin hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại lô L1 + L3 khu dân cư khóm 8, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Về chi phí tố tụng: Bà L chịu chi phí xem xét thẩm định và đo đạc (Đã nộp và thực hiện xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm (do thuộc trường hợp người cao tuổi).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 02 năm 2022 bà Huỳnh Thị Mộng L và ông Huỳnh Minh T, Trần Đức M nộp Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc. Yêu cầu xem xét về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc vì hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực có hậu quả hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bên nhận chuyển nhượng đã được cấp; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hợp đồng chuyển nhượng là một giao dịch giả tạo nhằm che đậy một giao dịch thật sự có giá trị chuyển nhượng lớn hơn và bên nhận chuyển nhượng chưa thực hiện nghĩa vụ trả hết số tiền nhận chuyển nhượng thực tế.

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 tiền 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 Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Mộng L và ông Trần Đức M; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Minh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Huỳnh Thị Mộng L, ông Huỳnh Minh T và ông Trần Đức M là người đại diện theo pháp luật của Công ty HNH kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở pháp lý để xem xét yêu cầu kháng cáo của các ông bà theo trình tự phúc thẩm.

Bà Huỳnh Thị Mộng L ủy quyền cho ông Trần Văn Th theo Giấy ủy quyền ngày 13/10/2021 và ông Trần Đức M - Tổng Giám đốc Công ty HNH ủy quyền cho bà Hoàng Thị Thanh Th theo Giấy ủy quyền ngày 20/9/2022. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 138 và Điều 140 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Ông Huỳnh Minh T được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là cá nhân nhưng tại Giấy ủy quyền ngày 21/9/2022 Công ty HNH ủy quyền cho bà Hoàng Thị Thanh Th tham gia tố tụng với tư cách đại diện của Công ty HNH là không đúng nên Giấy ủy quyền ngày 21/9/2022 không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bà Lê Thị Ch và ông Trần Văn L2, ông Nguyễn Văn H1, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Bắc An Giang và Ngân hàng

TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng bằng Sông Cửu Long có yêu cầu được vắng mặt trong quá trình xét xử phù hợp với khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Mộng L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bà Huỳnh Thị Mộng L, ông Huỳnh Minh T và ông Trần Đức M là người đại diện theo pháp luật của Công ty HNH giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc. Yêu cầu xem xét về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, vì hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực, có hậu quả hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bên nhận chuyển nhượng đã được cấp. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hợp đồng chuyển nhượng là một giao dịch giả tạo nhằm che đậy một giao dịch thật sự có giá trị chuyển nhượng lớn hơn và bên nhận chuyển nhượng chưa thực hiện nghĩa vụ trả hết số tiền nhận chuyển nhượng thực tế.

Xét kháng cáo của bà L, ông T và ông M Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Ông Huỳnh Minh T kháng cáo nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên bị coi như đã từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T.

[4] Về thẩm quyền: Bà Huỳnh Thị Mộng L khởi kiện bà Lê Thị Ch yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc thụ lý vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[5] Về nội dung vụ án:

Ngày 23/11/2020 bà L và bà Ch cùng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Văn phòng công chứng Long Xuyên cùng ngày. Nội dung hợp đồng thể hiện bà L chuyển nhượng cho bà Ch phần đất lô L3 có diện tích 1.408m² đã được cấp 16 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 25/11/2020, cụ thể: Diện tích 82m² thửa đất số 191; diện tích 90m² thửa đất số 192; diện tích 90m² thửa đất số 193; diện tích 90m² thửa đất số 194; diện tích 90m² thửa đất số 195; diện tích 90m² thửa đất số 196; diện tích 90m² thửa đất số 197; diện tích 82m² thửa đất số 198; diện tích 82m² thửa đất số 199; diện tích 90m² thửa đất số 200; diện tích 90m² thửa đất số 201; diện tích 90m² thửa đất số 202; diện tích 90m² thửa đất số 203; diện tích 90m² thửa đất số 204; diện tích 90m² thửa đất số 205; diện tích 82m² thửa đất số 206 thuộc tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang trị giá 5.068.800.000 đồng.

Ngày 10/12/2020 bà L và bà Ch cùng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Văn phòng công chứng Võ Duy Thế cùng ngày. Nội dung hợp đồng thể hiện bà L chuyển nhượng cho bà Ch phần đất Lô

L1 có diện tích 976m², thửa đất số 147, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang trị giá 8.784.000.000 đồng. Đất đã được chỉnh lý biên động tại trang 4 ngày 14/12/2020.

Xét 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 và ngày 10/12/2020 giữa bà L và bà Ch được ký kết đúng theo Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, bà Ch đã thanh toán tiền cho bà L (trường hợp bà Ch chưa thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất thì bà L có quyền yêu cầu bà Ch phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu) và bà L đã giao đất cho bà Ch quản lý sử dụng. Bà Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp cho bên thứ ba để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Bằng Sông Cửu Long và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc. Bà L cho rằng giá chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 và ngày 10/12/2020 thấp hơn giá chuyển nhượng theo Biên bản thỏa thuận ngày 18/11/2020. Tuy nhiên, căn cứ vào Biên bản định giá ngày 11/01/2022 thì giá trị đất lô L1 và L3 có giá trị theo giá Nhà nước là 11.348.800.000 đồng và giá trị theo giá thị trường là 14.904.000.000 đồng thì không thấp hơn giá thỏa thuận (13.852.800.000 đồng) nên bà L yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 và ngày 10/12/2020 là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 và ngày 10/12/2020 là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà L và ông M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 và ngày 10/12/2020 thể hiện bên chuyển nhượng là bà L và bên nhận chuyển nhượng là bà Ch nên bà L và bà Ch cùng phải chịu trách nhiệm về hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 18/11/2020 thể hiện bên chuyển nhượng là bà L và Công ty HNH do ông Trần Đức M - Tổng giám đốc đại diện nhưng không đóng dấu của Công ty, nay ông T và ông M cho rằng bà L là thành viên của Công ty nên đứng ra ký kết Hợp đồng là không có cơ sở, bà L là người ký kết hợp đồng với tư cách cá nhân chứ không phải đại diện cho Công ty. Nếu sau này giữa Công ty HNH và các thành viên của Công ty có phát sinh tranh chấp sẽ được Tòa án thụ lý, giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với ông L2 là người thỏa thuận việc chuyển nhượng mà không trực tiếp ký kết hợp đồng nên không thể quy trách nhiệm cho ông L2 về các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 và ngày 10/12/2020. Quá trình giải quyết vụ án, bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông L2 là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Lộc Kim Chi trực tiếp giao kết hợp đồng. Nếu sau này giữa bà Ch và ông L2 có phát sinh tranh chấp các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 và ngày 10/12/2020 sẽ được Tòa án thụ lý, giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với phần đất lô C2 có diện tích 8.165m² hiện nay các đương sự không tranh chấp trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này các đương sự có phát sinh tranh chấp sẽ được Tòa án thụ lý, giải quyết bằng vụ án khác.

Các phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L và ông M, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc như đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa.

[6] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của bà L và ông M không được chấp nhận. Bà L là người cao tuổi và có Đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử thống nhất miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà L. Ông T và ông M mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 95, Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- 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 Huỳnh Thị Mộng L và ông Trần Đức M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mộng L đối với bà Lê Thị Ch về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Văn phòng công chứng Long Xuyên ngày 23/11/2020 đối với phần đất lô L3 có diện tích 1.408m², tọa lạc tại phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Văn phòng công chứng Võ Duy Thế ngày 10/12/2020 đối với phần đất Lô L1 có diện tích 976m², thửa đất số 147, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

4. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Minh T.

5. Về chi phí tố tụng: Bà L phải chịu chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp (Đã thực hiện xong).

6. Về án phí:

6.1 Bà Huỳnh Thị Mộng L được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

6.2 Ông Huỳnh Minh T và ông Trần Đức M mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Án phí được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0002047 và số 0002048 cùng ngày 23/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TP.Châu Đốc ;
- TAND 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