

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 24/2022/DS-PT
Ngày 19-01-2022
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Ông Bùi Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2021/QĐPT-DS, ngày 22 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 138 (số cũ 17/18) đường L, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1995, địa chỉ: Số 197, ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn G, sinh năm 1931; địa chỉ: Khu phố 5, phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Theo Quyết định kháng nghị số 12/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/6/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 09/11/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Năm 2008, ông H nhận chuyển nhượng một suất tái định cư diện tích đất 690,8m² tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương của ông Lê Văn G với giá 520.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, phần đất tái định cư chưa có vị trí đất cụ thể, ông G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có Biên bản bồi thường số VT 051/BBBT ngày 24/5/2008. Ông H đã giao cho ông G đủ tiền số tiền 520.000.000 đồng nhưng không lập văn bản giao nhận tiền. Hai bên hợp thức hóa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng việc ông Lê Văn G ký giấy ủy quyền ngày 16/12/2008 cho ông Nguyễn Hữu H do Ủy ban nhân dân xã V chứng. Ngoài việc ký kết hợp đồng ủy quyền này ra, giữa ông H và ông G không có ký kết thêm bất kỳ văn bản nào thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức lập hợp đồng ủy quyền, ông G cam kết với ông H khi nào ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tái định cư diện tích 690,8m² thì ông G sẽ thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho ông H. Do chờ đợi quá lâu ông H có liên hệ với ông G nhưng không liên hệ được. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn G và ông Nguyễn Hữu H đối với đất tái định cư là diện tích đất 690,8m² tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân xã V lập ngày 16/12/2008 là hợp pháp. Đồng thời, buộc ông Lê Văn G phải giao cho ông Nguyễn Hữu H diện tích đất tái định cư 690,8m² tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Thân Thị Thu P trình bày: Năm 2008, ông Nguyễn Anh P có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất tái định cư diện tích 690,8m² từ ông Lê Văn G. Ông P và ông H là bạn bè, khi biết ông H có nhu cầu mua đất, ông P giới thiệu phần đất của ông G cho ông H. Qua trao đổi, ông P đồng ý để cho ông H diện tích đất 300m² (trong tổng diện tích đất 690,8m²) cho ông H và ông G cũng biết việc thỏa thuận ông H, ông P sẽ cùng nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 690,8m² tái định cư. Do ông G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên đã ký hợp đồng ủy quyền. Theo thỏa thuận ông G đồng ý bán cho ông H diện tích đất 300m² và ông G đã ký giấy ủy quyền cho ông H thực hiện mọi thủ tục pháp lý liên quan đến phần đất tái định cư diện tích 690,8m². Ngày 23/01/2009, ông H giao số tiền 520.000.000 đồng cho ông P (có lập Biên bản nhận tiền ngày 23-01-2009) để ông P thanh toán tiền cho ông G. Tại Biên bản nhận tiền ngày 23-01-2009, ông P thừa nhận đã nhận số tiền 520.000.000 đồng của ông H.

Cho đến nay, ông H chưa được nhận quyền sử dụng đất mà mình đã nhận chuyển nhượng nên ông H thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức Hợp đồng ủy quyền ngày 16/12/2008 giữa ông Lê Văn G và ông Nguyễn Hữu H đối với diện tích 300m² tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương là hợp pháp. Buộc ông Lê Văn G phải giao cho ông Nguyễn Hữu H diện tích đất 300m² đã chuyển nhượng cho ông H nêu trên.

2. Buộc ông Nguyễn Anh P và ông Lê Văn G phải liên đới thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tái định cư cho ông Nguyễn Hữu H. Trường hợp giao dịch không hợp pháp thì yêu cầu Tòa án buộc ông P và ông G bồi thường thiệt hại cho ông H.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện bao gồm: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn G và ông Nguyễn Hữu H ngày 16-12-2008 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã V; Biên bản nhận tiền ngày 23-01-2009; Biên bản làm việc ngày 16-12-2020; Hồ sơ cung cấp thông tin số 116 ngày 18-01-2021 và số 515 ngày 09-4-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T.

- *Bị đơn ông Lê Văn G trình bày:* Ông G không biết ông H, cũng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không nhận tiền của ông H. Ông G thừa nhận chữ ký và dấu vân tay, chữ viết Lê Văn G trên Giấy ủy quyền ngày 16/12/2008 số chứng thực 1038 do Ủy ban nhân dân xã V chứng thực là của ông G. Tuy nhiên, thời gian đã quá lâu nên không nhớ rõ lý do vì sao ông G lại ký tên và in dấu vân tay vào văn bản này. Ông chỉ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bình (ông G không biết rõ họ tên và địa chỉ của ông Bình, cũng không biết ông Bình sinh sống ở đâu). Do đó, ông G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H đối với ông Lê Văn G về việc: Yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn G và ông Nguyễn Hữu H đối với đất tái định cư diện tích 300m² tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương dưới hình thức là giấy ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã V chứng thực ngày 16/12/2008 là hợp pháp và buộc ông Lê Văn G phải giao cho ông Nguyễn Hữu H diện tích đất tái định cư 300m² tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 03/6/2021, ông Nguyễn Hữu H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 09/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện, do bị đơn vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích đất 690,8m² theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/12/2008 giữa ông H với ông G, ông G thừa nhận chữ ký trong hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng đất tái định cư là do ông G ký tên, tuy nhiên trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người đại diện của ông H xuất trình chứng cứ là giấy biên nhận có nội dung ông H nhận chuyển nhượng từ ông P 300m² đất tái định cư và lời khai của người đại diện của ông H là nhận chuyển nhượng của ông G diện tích 300m² nên để cho ông H đứng tên nhận chuyển nhượng từ ông G 690m². Như vậy cần thiết phải đưa ông P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông P vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Hơn nữa phần đất tái định cư Ủy ban nhân dân thị xã T cấp hộ ông G nhưng chưa điều tra làm rõ ông G có bao nhiêu người để đưa họ vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 12/QĐKN/VKS-DS, ngày 09/6/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn G có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 16/12/2008, ông G lập hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng diện tích đất tái định cư 690,8m² cho ông H. Thời điểm này ông G chưa nhận đất tái định cư nên chưa biết ở vị trí nào, thửa đất số mấy. Đến cuối năm 2008, ông G được nhận phần đất tái định cư diện tích 690,8m², theo Biên bản bồi thường ngày 24/5/2008. Đến ngày 20/01/2012 Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore giao cho ông G thửa số 1834 diện tích 127m², thửa số 1835 diện tích 128 m², thửa số 1395 diện tích 150 m², thửa số 1396 diện tích 150m².

Ngày 26/8/2013, ông G được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1834, theo số CH 03095. Ông G chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng D1 và bà Nguyễn Thị Hồng D1 chuyển nhượng lại cho ông Lê Hồng P2.

Ngày 26/8/2013, ông G được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp thửa số 1835, theo số CH 03096. Ông G chuyển nhượng lại cho bà Đỗ Thị P1.

Ngày 01/9/2012, ông G được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp thửa số 1395, theo số CH 01308 và đến ngày 17/3/2014 ông G chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn Hữu H1 chuyển cho ông Phan Văn Đ1, ông Phan Văn Đ1 chuyển nhượng cho Phạm Văn T2.

Ngày 01/9/2012, ông G được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp thửa đất số 1396, theo số CH 01574. Ông G chuyển cho ông Trần Văn D.

Sau khi ông G được nhận đất tái định cư, không giao cho ông H mà ông G chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Hồng D1, ông Nguyễn Hữu H1, bà Đỗ Thị P1, ông Trần Văn D nên ông H khởi kiện ông G yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng ủy quyền theo hình thức chuyển nhượng phần đất 690,8m² cho ông H và buộc ông G giao cho ông H phần đất 300m². Ông G và ông P giao cho ông H phần đất 300m².

Xét thấy, phần đất 690,8m² ông H yêu cầu ông P và ông G giao cho ông H quản lý, sử dụng theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/12/2008 số chứng thực 1038 do Ủy ban nhân dân xã V chứng thực thì hiện nay ông Phạm Văn T2, ông Lê Hồng P2, Đỗ Thị P1, Trần Văn D là những người đang trực tiếp quản lý sử dụng nên cần thiết phải đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới giải quyết được vụ án.

Mặt khác, ông H khai rằng ông H mua của ông G diện tích đất tái định cư khoảng 300m²; ông P mua của ông G diện tích đất tái định cư khoảng 300m², ông P bán lại cho ông H, ông H đưa cho ông P số tiền 520.000.000 đồng cho nên ông G làm bằng hợp đồng ủy quyền cho ông H với diện tích 690,8m². Ông G khai rằng: Ông G thừa nhận chữ ký, dấu lấn tay trong Hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/12/2008 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã V là do ông G ký nhưng thời gian quá lâu nên ông G không nhớ có bán cho ông H, ông P hay không và cũng không nhớ có nhận của ông H số tiền 520.000.000 đồng hay không nhưng chỉ nhớ bán cho ông Bình. Như vậy, xét thấy lời khai của ông H và ông G còn nhiều mâu thuẫn cho nên cần thiết phải đưa ông P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc chuyển nhượng giữa ba bên như thế nào và cần phải làm rõ số tiền 520.000.000 đồng ai là người nhận và ai là người giao. Mặt khác khi Ủy ban nhân dân thị xã T cấp đất tái định cư thì cấp cho hộ gia đình ông G nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra để xác minh làm rõ thời điểm được giao đất thì hộ gia đình ông G có bao nhiêu thành viên và những thành viên đó có liên quan đến việc tranh chấp này hay không để đưa họ vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên phải hủy bản án sơ thẩm. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 12/QĐKN/VKS- DS ngày 09/6/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T và chấp nhận kháng cáo của ông H.

Ý kiến của Kiểm sát viên là hoàn toàn có căn cứ chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H không phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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,

Tuyên xử;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 12/QĐKN/VKS-DS, ngày 09/6/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T.

2/ Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Hữu H.

3/ Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: Được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H không phải nộp. Chi cục thi hành án dân sự thị xã T hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu H số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0052505, ngày 09/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp