

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 50/2020/DSPT
Ngày 10 - 6 - 2020
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Bình

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Liên

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 10 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2019/DSST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Ngọc T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Phường T, quận R, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thọ: Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1984 (văn bản ủy quyền ngày 04/12/2017). (Có mặt)

Địa chỉ: Phường L, quận K, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: 1. Ông Huỳnh Văn V, sinh năm 1970 (có mặt)

2. Bà Hà Thị N, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Xã B, huyện L, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Văn V: Luật sư Lê Thị Ngọc D, Công ty Luật TNHH MTV D, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Huỳnh Văn C (vắng mặt)
2. Ông Huỳnh Văn M (vắng mặt)
3. Ông Huỳnh Văn P (vắng mặt)
4. Ông Huỳnh Tứ H (vắng mặt)
5. Bà Nguyễn Thị H1 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Xã B, huyện L, thành phố Cần Thơ.

6. Ông Nguyễn Quốc N1, sinh năm 1966 (chết)

Người thừa kế tổ tụng: Bà Lê Thị D1, sinh năm 1942 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường X, quận K, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn V là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tuấn A trình bày:

Ông Lâm Ngọc T có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Huỳnh Văn V và bà Hà Thị N tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m², loại đất ODT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC740212, sổ vào sổ H00061 cấp ngày 03/8/2005 với giá 100.000.000 đồng và quyền sử dụng đất số AC 740213, sổ vào sổ H00062 cấp ngày 03/8/2005, thửa đất số 48, diện tích 2.140m², loại đất LNK với giá 100.000.000 đồng, đất tọa lạc ấp Đ, xã B, huyện C (nay là huyện L), thành phố Cần Thơ. Giá trị chuyển nhượng cả hai thửa đất là 200.000.000 đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Văn V và bà Hà Thị N đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc N1 quyền chuyển nhượng theo hợp đồng ủy quyền số 1076 do Văn phòng Công chứng số 1 lập ngày 29/12/2009, khi ông T liên hệ yêu cầu làm thủ tục giao đất thì do ông V, bà N không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Ngọc T và ông Huỳnh Văn V, bà Hà Thị N, buộc ông V và bà N trả lại cho ông T số tiền là 200.000.000 đồng.

Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Văn V, bà Hà Thị N trình bày:

Ông Huỳnh Văn V, bà Hà Thị N phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông T. Ông, bà cho rằng có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có ký ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc N1 nhưng là để vay số tiền là 100.000.000 đồng, giao ba giấy chứng nhận nhưng ông N1 chỉ đưa cho phía bị đơn 28.000.000 đồng thành nhiều lần, sau đó ông N1 tự

vay 300.000.000 đồng bảo ông ký vay 300.000.000 đồng thì ông N1 mới đưa cho ông 100.000.000 đồng, ông không đồng ý nên mang số tiền 28.000.000 đồng để trả và lấy lại giấy chứng nhận thì ông N1 cố tình không gặp ông, hiện nay ông N1 đã chết, ông và bà N đồng ý trả lại cho ông T 100.000.000 đồng vì ông chỉ lấy 28.000.000 đồng, nếu ông T không đồng ý thì ông chỉ đồng ý giao diện tích đất 2.140m² cho ông T để trừ nợ, còn thửa đất số 45 mặc dù quyền sử dụng đất ông đứng tên nhưng đất là của ông Huỳnh Văn C (anh ruột của ông) nên ông không đồng ý giao, hiện tại đất này ông đã có cho ông Huỳnh Văn M thửa số 48, còn thửa số 45 của ông Huỳnh Văn C đang ở và sử dụng. Nay vợ chồng ông thay đổi ý kiến chỉ trả lại cho ông T số tiền là 28.000.000 đồng, không đồng ý thêm khoản nào nữa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 135/2019/DSST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngọc T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn V và bà Hà Thị N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lâm Ngọc T.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn V và bà Hà Thị N yêu cầu chỉ phải trả cho ông Lâm Ngọc T số tiền 28.000.000 đồng.

Buộc ông Huỳnh Văn V và bà Hà Thị N trả lại cho ông Lâm Ngọc T số tiền là 200.000.000 đồng. Đồng thời, ông Lâm Ngọc T trả lại cho ông Huỳnh Văn V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số bìa AC740212, số vào sổ H00061 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AC 740213 số vào sổ H00062 cấp cùng ngày 03/8/2005, đất tọa lạc ấp Đ, xã B, huyện C (nay là huyện L), thành phố Cần Thơ khi ông V và bà N thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông T.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chưa thi hành xong nghĩa vụ trả tiền thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá; án phí và quyền kháng cáo của các bên theo quy định của pháp luật.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 09/9/2019, bị đơn ông Huỳnh Văn V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Văn V trình bày:

Do bị đơn trình độ còn hạn chế, kém hiểu biết, không chứng minh được nguồn thu nhập nhưng lại cần tiền nên đã làm giấy ủy quyền cho ông N1 với mục đích vay tiền. Ông N1 đã yêu cầu bị đơn ký hợp đồng ủy quyền có nội dung chuyển nhượng trong khi mục đích của bị đơn là để vay tiền. Bị đơn chỉ nhận của

ông N1 28.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả số tiền này cho ông N1 (những người thừa kế của ông N1). Đồng thời, trong nội dung ủy quyền không có việc ủy quyền giao nhận tiền và cũng không có biên nhận thể hiện bị đơn có nhận số tiền 200.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: Trong hợp đồng ủy quyền giữa ông V với ông Nguyễn Quốc N1 không có nội dung ủy quyền giao nhận tiền chuyển nhượng đất. Nếu có phát sinh tranh chấp thì đó là việc giữa bị đơn với ông N1. Đồng thời, trong hợp đồng chuyển nhượng đã thể hiện rõ giá trị của 02 hợp đồng là 200.000.000 đồng. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bị đơn cũng thừa nhận và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng trong các biên bản làm việc, hòa giải. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Bị đơn có đơn kháng cáo và đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ về mặt hình thức. Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bị đơn ký hợp đồng ủy quyền cho ông N1 là hoàn toàn tự nguyện, có công chứng đúng quy định. Trong hợp đồng ủy quyền có ghi rõ thời hạn ủy quyền là 06 năm và trong phạm vi ủy quyền có nội dung: “Thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê” đối với các quyền sử dụng đất của ông V. Việc ông N1 thực hiện việc chuyển nhượng là trong thời hạn ủy quyền và đúng với nội dung ủy quyền nên ông N1 đã thực hiện đúng thỏa thuận với ông V theo giấy ủy quyền. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bị đơn cũng thừa nhận nợ. Xét thấy, bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Lâm Ngọc T khởi kiện bị đơn ông Huỳnh Văn V và bà Hà Thị N để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Ngọc T với ông Huỳnh Văn V, bà Hà Thị N và yêu cầu ông V, bà N phải trả lại số tiền là 200.000.000 đồng. Đồng thời, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông T nhưng chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền là 28.000.000 đồng. Xét thấy, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử xong, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Việc kháng cáo của đương sự là trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo đảm bảo về mặt hình thức.

Xét về nội dung kháng cáo, bị đơn yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Qua xem xét hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập cùng ngày 15/12/2009 giữa ông Huỳnh Văn V, bà Hà Thị N (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc N1) với ông Lâm Ngọc T có thể hiện việc ông V, bà N chuyển nhượng cho ông T phần đất tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m², loại đất ODT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC740212, số vào sổ H00061 cấp ngày 03/8/2005 với giá 100.000.000 đồng và quyền sử dụng đất số AC 740213, số vào sổ H00062 cấp ngày 03/8/2005, thửa đất số 48, diện tích 2.140m², loại đất LNK với giá 100.000.000 đồng, các phần đất đều tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện C (nay là huyện L), thành phố Cần Thơ. Tổng giá trị chuyển nhượng của hai phần đất này là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, nay cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền là 200.000.000 đồng, nguyên đơn cho rằng đã giao số tiền này cho bị đơn theo các hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng việc ký ủy quyền với ông N1 là để vay số tiền 100.000.000 đồng và chỉ nhận của ông N1 số tiền 28.000.000 đồng nên bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 28.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền giữa ông V, bà N với ông N1 được công chứng ngày 09/12/2009, tại Điều 1 đã nêu rõ phạm vi ủy quyền: “Thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê” đối với các quyền sử dụng đất của ông V. Giao dịch ủy quyền giữa bị đơn với ông N1 là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật nên bị đơn phải có trách nhiệm trong phạm vi đã ủy quyền. Trên cơ sở của Hợp đồng ủy quyền này, ông N1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập cùng ngày 15/12/2009. Nay việc chuyển nhượng không thành nên hậu quả khi hủy hợp đồng thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy trong hồ sơ không thể hiện việc nhận tiền nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi nhận việc này. Mặt khác, trong giai đoạn cấp sơ thẩm giải quyết, bị đơn cũng thừa nhận số nợ này. Tổng giá trị của hai hợp đồng là 200.000.000 đồng nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền trên. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận như nhận định của bản án sơ thẩm.

Đối với việc bị đơn cho rằng ông N1 đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng là “Phải báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc và phải giao lại cho bên ủy quyền những lợi ích thu được trong khi ủy quyền”. Tuy nhiên, đây là thỏa thuận giữa bị đơn với ông N1 nên nếu có phát sinh tranh chấp nội dung này thì cũng là giữa bị đơn với ông N1. Trong vụ kiện này, bị đơn không có yêu cầu độc lập đối với người thừa kế của ông Nhanh nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết. Nếu bị đơn cho rằng ông N1 vi phạm khi thực hiện nội dung ủy

quyền thì có thể khởi kiện những người thừa kế của ông Nhanh thành vụ kiện khác theo quy định.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn V cũng như quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V là chưa có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngọc T.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn V và bà Hà Thị N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lâm Ngọc T.
3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn V và bà Hà Thị N yêu cầu chỉ trả cho ông Lâm Ngọc T số tiền 28.000.000 đồng.
4. Buộc ông Huỳnh Văn V và bà Hà Thị N trả lại cho ông Lâm Ngọc T số tiền là 200.000.000 đồng. Đồng thời, ông Lâm Ngọc T trả lại cho ông Huỳnh Văn V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số bìa AC740212, sổ vào sổ H00061 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AC 740213 sổ vào sổ H00062 cấp cùng ngày 03/8/2005, đất tọa lạc ấp Đ, xã B, huyện C (nay là huyện L), thành phố Cần Thơ khi ông V và bà N thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông Thọ.
- Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chưa thi hành xong nghĩa vụ trả tiền thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định, tương ứng với thời gian chưa thi hành.
5. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Lâm Ngọc T tự nguyện chịu số tiền là 3.000.000 đồng và đã thực hiện xong.
6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn V, bà Hà Thị N phải chịu số tiền là 10.000.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phản số 200.000 đồng theo biên lai thu số 005690 ngày 04/4/2014 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ đã thu. Ông V, bà N còn phải nộp thêm số tiền là 9.800.000 đồng. Ông Lâm Ngọc T được nhận lại số tiền là 5.000.000 đồng theo

biên lai số 005532 ngày 14/10/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn V phải chịu số tiền là 300.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 015260 ngày 17/9/2019 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ đã thu. Công nhận ông V đã nộp xong.

Án xử ngày 09.6.2020. Tuyên án ngày 10.6.2020.

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

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Thới Lai;
- Chi cục THADS huyện Thới Lai;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Bình