

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 42/2020/DS-PT

Ngày: 28 - 4 - 2020

*V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Bùi Hữu Nhân
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Huỳnh Châu Thạch Ông Đỗ Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Ngô Đình Phong
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2020/QĐ - PT ngày 04/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 91/2020/QĐ - PT ngày 31/3/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Minh H, sinh năm: 1965; địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh B. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H:

Bà Nguyễn Thị Điều, sinh năm: 1959; địa chỉ: 11 Pasteur, Phường 4, thành phố Đà Lạt. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2020.

- *Bị đơn:* Ông Ngô M, sinh năm: 1976; địa chỉ: 242H P, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Lò Đan Hạ Thùy T, sinh năm: 1986; địa chỉ: 151 B, Phường 2, thành phố Đ. Vắng mặt.

2/. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1985; địa chỉ: 147/2 P, Phường 2, thành phố Đ. Vắng mặt.

3/. Ông Đoàn Anh K, sinh năm:1992; địa chỉ: 14B N, Phường 5, thành phố Đ. Vắng mặt.

4/. Ông Phan Vũ Hoàng C, sinh năm:1991; địa chỉ: 30 B, Phường 2, thành phố Đ. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Ngô M – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện ngày 25/7/2018 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Trần Thị Minh H trình bày:

Ngày 13/12/2017, bà đến Văn phòng công chứng Vạn Tin để lập hợp đồng ủy quyền cho ông M bán giúp bà thửa đất số 342 (góc 81) tờ bản đồ số 02 (C69-I-D) tọa lạc tại Phường 6, thành phố Đ mà bà nhận chuyển nhượng của bà H vào ngày 24/5/2017.

Ngày 19/01/2018, ông M bán thửa đất này cho bà T. Sau khi bán xong thửa đất cho bà T thì ông M không báo cho bà biết, đồng thời cũng không trả số tiền bán đất cho bà.

Trước đây bà có khởi kiện yêu cầu ông M trả lại cho bà số tiền 950.000.000 đồng mà ông M đã bán thửa đất nêu trên theo giá ông M bán cho bà T. Tuy nhiên, theo lời khai của bà T thì bà T mua thửa đất nêu trên của ông M chỉ với giá 850.000.000 đồng nên bà chỉ yêu cầu ông M trả lại cho bà 850.000.000 đồng. Còn đối với số tiền bà nợ ông M 400.000.000 đồng khi nào ông M yêu cầu trả thì bà sẽ trả cho ông M bằng một vụ án khác.

Bị đơn ông Ngô M trình bày:

Bà H có mua của ông một lô đất tọa lạc tại hẻm N, Phường 6, thành phố Đ. Năm 2017, bà H bán lại cho ông với giá 400.000.000 đồng để mua căn nhà mặt tiền tại đường H, Phường 5, thành phố Đ.

Cuối tháng 4 đến đầu tháng 5/2017, bà H có nhận của ông số tiền 400.000.000 đồng. Ông và bà H đã đồng ý thay vì lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông và bà H đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông được bán lô đất tại hẻm N, Phường 6, thành phố Đ để bà H không phải đóng thuế thu nhập cá nhân. Ngày 19/01/2018, ông đã bán lô đất này cho bà T với số tiền ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Vạn Tin và đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà T.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông trả lại cho bà toàn bộ số tiền mà ông đã nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thì ông

không đồng ý, ông chỉ đồng ý trả lại số tiền đã chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Vạn Tin vào ngày 19/01/2018 theo giá nhà nước và theo hệ số K thị trường là 200.000.000 đồng.

Đối với số tiền 400.000.000 đồng mà bà H nợ ông thì ông sẽ khởi kiện bà H bằng một vụ án khác, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Bà có bán cho ông M thừa đất nêu trên với giá 450.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền. Sau đó, ông M bán lại cho bà H giá bao nhiêu thì bà không biết. Ông M thỏa thuận với bà không sang tên cho ông M mà sang tên trực tiếp cho bà H, việc mua bán đã hoàn tất. Còn việc mua bán giữa ông M, bà H, bà T thì bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lò Đan Hạ Thùy T trình bày:

Ngày 19/01/2018, bà có mua thừa đất nêu trên của ông M với giá 850.000.000 đồng. Khi đến Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M tự ý ghi số tiền trong hợp đồng mua bán là 200.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông M tự làm giấy tờ đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà thì ông M giao lại cho bà. Việc tranh chấp giữa ông M và bà H không liên quan đến bà, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Anh K trình bày:

Tháng 10/2018, ông có nhận chuyển nhượng thừa đất nêu trên của bà T với giá 1.350.000.000 đồng. Tháng 01/2019, ông chuyển nhượng thừa đất trên cho ông C với giá 1.600.000.000 đồng. Việc tranh chấp giữa bà H và ông M thì không liên quan gì đến ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Vũ Hoàng C trình bày:

Ông có nhận chuyển nhượng thừa đất nêu trên của ông K với giá 1.600.000.000 đồng, hiện nay ông đang sử dụng. Việc tranh chấp giữa bà H và ông M thì không liên quan gì đến ông.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh H về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Ngô M. Buộc ông Ngô M có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Minh H số tiền 850.000.000 đồng.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/12/2019, bị đơn ông Ngô M kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Ông M không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H. Về phía nguyên đơn bà H (do bà Điều là người đại diện theo ủy quyền) không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông M, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm. Về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, bà Hiền, ông Khoa, ông C đều không kháng cáo và vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông M; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, bà Hiền, ông Khoa, ông C vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông M:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY054801 (bút lục số 08-09) thể hiện: Vào ngày 17/3/2015, Ủy ban nhân dân thành phố Đcấp cho vợ chồng ông M, bà Nhung diện tích đất 75,49m² thuộc thửa đất 342 (góc 81) tờ bản đồ số 2 (C69-I-D) tại Phường 6, thành phố Đà Lạt; đã được đăng ký biến động sang tên ông Huỳnh Nhật P, bà Ngô Thị Phương N vào ngày 05/5/2015; đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Thanh H vào ngày 25/7/2016; đăng ký biến động sang tên bà Trần Thị Minh H vào ngày 13/6/2017.

[2.2] Theo Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 119) thể hiện: Ngày 13/12/2017, bà Trần Thị Minh H ủy quyền cho ông Ngô M được quyền cho thuê, chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 75,49m² thuộc thửa đất 342 (góc 81) tờ bản đồ số 2 (C69-I-D) tại Phường 6, thành phố Đà Lạt. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Vạn Tin thực hiện việc công chứng vào ngày 13/12/2017.

[2.3] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 20) thể hiện: Bà H (do ông M là người đại diện theo ủy quyền) chuyển nhượng diện tích đất 75,49m² thuộc thửa đất 342 (góc 81) tờ bản đồ số 2 (C69-I-D) tọa lạc tại Phường 6, thành phố Đ cho bà Lò Đan Hạ Thùy T,

được Văn phòng công chứng Vạn Tin chứng thực vào ngày 19/01/2018. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo bản tự khai ngày 11/9/2018 (bút lục số 46) bà T xác nhận giá trị thực tế mà bà nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của bà H (do ông M là người đại diện theo ủy quyền) là 850.000.000 đồng. Ông M thì lại cho rằng giá trị chuyển nhượng đất chỉ có 200.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng và không thừa nhận giá trị thực tế chuyển nhượng là 850.000.000 đồng theo ý kiến trình bày của bà T.

[3] Hơn nữa, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2017 (bút lục số 120-123) thì bà H đã nhận chuyển nhượng diện tích đất này của bà H với giá 485.000.000 đồng và tại giấy nhận tiền ngày 28/8/2017 (bút lục số 112) thì ông M đã chuyển nhượng diện tích đất này cho bà H với giá 685.000.000 đồng nên việc ông M cho rằng giá trị chuyển nhượng diện tích đất này chỉ với giá 200.000.000 đồng theo như giá được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng Vạn Tin là không có cơ sở để chấp nhận.

Bên cạnh đó, ông M cho rằng diện tích đất này bà H chuyển nhượng cho ông nhưng hai bên thỏa thuận thay vì lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H và ông đã làm hợp đồng ủy quyền với nội dung bà H ủy quyền cho ông để ông tiến hành đứng ra chuyển nhượng diện tích đất này để bà H không phải đóng thuế thu nhập cá nhân, hợp đồng ủy quyền giữa bà H và ông thực chất chính là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông M không cung cấp được tài liệu, chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi đó nguyên đơn bà H lại không thừa nhận nên không có cơ sở để xem xét lời trình bày này của ông M.

[4] Ngoài ra, theo chứng thư thẩm định giá ngày 13/3/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Giám định và Thẩm định giá Thương Tín thì giá trị diện tích đất 75,49m² thuộc thửa đất 342 (gốc 81) tờ bản đồ số 2 (C69-I-D) tại Phường 6, thành phố Đà Nẵng là 1.155.000.000 đồng.

Như vậy, việc bà T xác định giá trị thực tế chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 850.000.000 đồng là tương đối phù hợp với chứng thư thẩm định giá nên có căn cứ xác định giá trị chuyển nhượng thực tế là 850.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa bà H (do ông M là người đại diện theo ủy quyền) với bà T đã hoàn thành và bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với thửa 342 nêu trên vào ngày 16/3/2018 (bút lục số 16). Tuy nhiên, số tiền có được từ việc chuyển nhượng đất mà ông M nhận của bà T thì ông M lại chưa thanh toán lại cho bà H nên việc bà H yêu cầu ông M phải trả cho bà H số tiền chuyển nhượng đất là 850.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và buộc ông

Ngô M có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Minh H số tiền 850.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà H được chấp nhận và việc thẩm định giá để phục vụ cho việc giải quyết vụ án nên cần buộc ông Ngô M phải chịu số tiền 15.000.000 đồng; do bà H đã tạm nộp nên ông M phải hoàn trả cho bà H số tiền này là có căn cứ.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Trần Thị Minh H; bị đơn ông Ngô M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 562, 563, 565 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh H về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Ngô M.

Buộc ông Ngô M có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Minh H số tiền 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự (sơ thẩm và phúc thẩm):

Buộc ông Ngô M phải chịu 37.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tổng số tiền án phí dân sự ông M phải chịu là 37.800.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông M đã tạm nộp theo biên lai thu số 0017054 ngày 23/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, ông M còn phải nộp số tiền án phí dân sự còn thiếu là 37.500.000 đồng.

Hoàn trả cho Trần Thị Minh H 19.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà H đã tạm nộp theo biên lai thu số 0008383 ngày 08/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ngô M phải thanh toán lại cho bà Trần Thị Minh H 15.000.000 đồng chi phí tố tụng mà bà H đã tạm nộp.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự (07);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Bùi Hữu Nhân