

Bản án số: 369/2024/DS-PT
Ngày: 26/4/2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tú Oanh

Các Thẩm phán: 1. Bà Võ Thị Kim Thương

2. Bà Nguyễn Thị Thu

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:* Bà
Nguyễn Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 26/4 /2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2024/TLPT-DS ngày 02/02/2024 về việc “Tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 573/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án
nhân dân huyện C, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1268/2024/QĐ-PT ngày
08/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 3487/2024/QĐ-PT ngày 02/4/2024, giữa
các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Dương Văn T**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số I, đường T,
Phường A, Quận E, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Trọng H, sinh năm
1992. Địa chỉ: Số F, đường N, Phường G, Quận E, Thành phố H (theo giấy ủy quyền
ngày 27/4/2021 lập tại Văn phòng C) (có mặt)

Bị đơn: Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số B, Đường C T, Phường
A, Quận A, Thành phố H (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty Cổ phần Đ1. Địa chỉ trụ sở chính: Số A, đường số G, Khu dân cư T,
xã B, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1971. Địa chỉ:
Số A, Lầu A, đường T, Phường D, Quận A, Thành phố H (vắng mặt).

2/ Bà Võ Thị Trà M, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số I, đường L, Phường H, Quận F, Thành phố H (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Dương Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/01/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Trọng H trình bày:

Ngày 02/12/2012, nguyên đơn ông Dương Văn T có ký hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Trần Văn Đ theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở (khu nhà ở B – chợ P) số 21/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/21 có ký hiệu vị trí: 21; diện tích 50,26m²; tọa lạc tại đường Đ, xã P, huyện B, Thành phố H. Giá trị chuyển nhượng là 409.619.000 đồng (Bốn trăm lẻ chín triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng). Hợp đồng do Công ty Cổ phần Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1) – bên trung gian lập.

Căn cứ vào nội dung hợp đồng, ông T đã thanh toán cho bị đơn tổng số tiền là 432.815.530 đồng (Bốn trăm ba mươi hai triệu tám trăm mười lăm nghìn năm trăm ba mươi đồng) làm từng đợt theo các Phiếu thu tiền do Công ty Đ1 lập vào các ngày 02/12/2012, 12/12/2012, 31/01/2013, 04/3/2013 và ngày 06/12/2013. Sau khi thanh toán toàn bộ số tiền theo yêu cầu của Công ty Đ1, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện ký hợp đồng công chứng, bàn giao đất và làm thủ tục chuyển nhượng sang tên theo quy định của pháp luật; nhưng ông Đ đã không thực hiện, kéo dài từ năm 2013 cho đến nay, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nay nguyên đơn ông Dương Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn Đ có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng về việc chuyển nhượng phần diện tích đất 50,26m²; thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 79 (theo tài liệu BĐĐC) tọa lạc tại đường Đ, xã P, huyện B, Thành phố H theo Bản đồ hiện trạng vị trí (số hợp đồng: 14513/TTĐĐBĐ-VPĐĐ) ngày 24/5/2021 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập và tiến hành ký hợp đồng công chứng, làm thủ tục chuyển nhượng sang tên theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trong trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Yêu cầu ông Trần Văn Đ và Công ty Đ1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Dương Văn T số tiền đã nhận là 432.815.530 đồng (Bốn trăm ba mươi hai triệu tám trăm mười lăm nghìn năm trăm ba mươi đồng) theo các phiếu thu mà Công ty Đ1 lập.

Đối với bị đơn ông Trần Văn Đ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1, bà Võ Thị Trà M: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định; nhưng ông Đ, ông T1 và bà M vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến của

minh bằng bất cứ văn bản nào nên vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử công khai.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 573/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 117; Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 407 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 21/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/21 ngày 02/12/2012.

1. Tuyên Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 21/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/21 ngày 02/12/2012 ký giữa ông Dương Văn T và ông Trần Văn Đ là vô hiệu.

2. Ông Trần Văn Đ và Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Dương Văn T số tiền 432.815.530 đồng (Bốn trăm ba mươi hai triệu tám trăm mười tám nghìn năm trăm ba mươi đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Dương Văn T cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, ông Trần Văn Đ và Công ty Cổ phần Đ1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Ông Dương Văn T được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án khác.

5. Về án phí:

- Ông Dương Văn T chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.192.380 đồng (Mười triệu một trăm chín mươi hai nghìn ba trăm tám mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0040620 ngày 23/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố H. Hoàn trả lại cho ông T số tiền chênh lệch là 9.892.380 đồng (Chín triệu tám trăm chín mươi hai nghìn ba trăm tám mươi đồng).

- Ông Trần Văn Đ chịu 21.312.621 đồng (Hai mươi một triệu ba trăm mười hai nghìn sáu trăm hai mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn T phải chịu số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng). Ông T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2023, nguyên đơn ông Dương Văn T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm yêu cầu ông Trần Văn Đ, bà Võ Thị Trà M và Công ty Đ1 phải liên đới chịu trách nhiệm chung.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông thống nhất với ý kiến của luật sư

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 573/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn T làm đúng hình thức, trong hạn luật định, ông T đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo được công nhận về mặt hình thức.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét nội dung đơn kháng cáo của ông Dương Văn T với lý do là cấp sơ thẩm không xem xét các tài liệu chứng cứ một cách khách quan, dẫn đến việc nhận định không chính xác, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 21/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/21 ngày 02/12/2012 được ký kết giữa ông Dương Văn T và ông Trần Văn Đ có đối tượng là thửa đất có diện tích 50,26m² thuộc Khu nhà ở B – chợ P tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố H. Theo xác minh của UBND huyện B thì thửa đất chuyển nhượng tại thời điểm ký hợp đồng là một phần của thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị D, sau đó ngày ngày 24/4/2013 bà D đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Trà M và bà M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03758 ngày 19/6/2013. Các bên không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông Trần Văn Đ có quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt hoặc được bà D, bà M ủy quyền định đoạt đối với phần đất được chuyển nhượng nên hợp đồng được ký kết vi phạm điều cấm của pháp luật về hình thức hợp đồng không được công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên hợp đồng vô hiệu căn cứ điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, Điều 122, 124, 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 21/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/21 ngày 02/12/2012 vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Văn Đ

có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng là có cơ sở, đúng pháp luật. Kháng cáo của ông Dương Văn T yêu cầu sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình; ngoài ra, các lý do kháng cáo của ông T nêu trên là không có căn cứ và việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở, áp dụng đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 117; Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 407 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 573/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H.

2. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 21/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/21 ngày 02/12/2012.

2.1. Tuyên Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 21/2012/HĐHCN/ĐVR-CPL/21 ngày 02/12/2012 ký giữa ông Dương Văn T và ông Trần Văn Đ là vô hiệu.

2.2. Ông Trần Văn Đ và Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Dương Văn T số tiền 432.815.530 đồng (Bốn trăm ba mươi hai triệu tám trăm mười tám nghìn năm trăm ba mươi đồng).

2.3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Dương Văn T cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, ông Trần Văn Đ và công ty Cổ phần Đ1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4. Ông Dương Văn T được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án khác.

2.5. Về án phí:

- Ông Dương Văn T chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.192.380 đồng (Mười triệu một trăm chín mươi hai nghìn ba trăm tám mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0040620 ngày 23/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố H. Hoàn trả lại cho ông T số tiền chênh lệch là 9.892.380 đồng (Chín triệu tám trăm chín mươi hai nghìn ba trăm tám mươi đồng).

- Ông Trần Văn Đ chịu 21.312.621 đồng (Hai mươi một triệu ba trăm mười hai nghìn sáu trăm hai mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.6. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn T phải chịu số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng). Ông T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn T phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông T đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2023/0020533 ngày 12/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, ông T đã nộp đủ.

4. 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. H;
- VKSND Cấp cao tại Tp. H;
- VKND Tp. H;
- TAND H. C;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu: VP+HSVA.

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

Phan Thị Tú Oanh