

Bản án số: 772/2022/DS-PT

Ngày: 16/12/2022

“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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tài
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng
Bà Doãn Thị Kim Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lành, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 16 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2020/TLPT - DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 546/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận C (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5909/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2022, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Triệu QM, sinh năm: 1941; Địa chỉ cư trú: 208 Đường P, Phường T, Quận M0, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. *Bị đơn:*

- Ông Đỗ TA, sinh năm: 1983; Địa chỉ cư trú: Số 43/2/9 Đường 102, phường A, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Bà Lý TM, sinh năm 1954; Địa chỉ cư trú: Số 813/15/10 Đường LP, khu phố K, phường Đường LP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

- Bà Triệu Cẩm C, sinh năm: 1969; Địa chỉ cư trú: 208 Đường P, Phường T, Quận M0, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Châu A, sinh năm: 1999, Địa chỉ cư trú: 208 Đường P, Phường T, Quận M0, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Triệu Cẩm C, ông Phạm Châu A: Ông Triệu QM. (Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền công chứng số 039431 quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N lập ngày 24/10/2014) (Có mặt)

- Văn phòng công chứng Quận C (nay là Văn phòng công chứng ND); Địa chỉ trụ sở: 06 Đường L, phường HP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Đặng Văn T, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: 146/59/20 Đường VT, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (Là người đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền số 70/GUQ-VPCCND ngày 07/12/2022). (Xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Triệu QM – Nguyên đơn.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Triệu QM trình bày: Vì có nhu cầu muốn bán phần đất có diện tích 1000m² thuộc thửa 1044, Tờ bản đồ số 7, tại phường Đường LP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T858616 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho hộ ông Triệu QM ngày 17/5/2002) nên ngày 17/9/2017, ông QM ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà Lý TM toàn bộ phần đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, hợp đồng này có tiêu đề là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đặt cọc)”, việc ký kết không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, không có đủ các thành viên trong hộ gia đình ông QM. Tuy nhiên, ông QM là người đại diện bên chuyển nhượng ký kết với bà TM và là người trực tiếp nhận số tiền cọc là 300.000.000 đồng từ bà TM, đến ngày 21/9/2017 ông QM cũng là người trực tiếp nhận số tiền 450.000.000 đồng của bà TM về việc thanh toán tiền chuyển nhượng phần đất nêu trên. Đồng thời sau khi nhận đủ tiền, ông QM giao lại cho bà TM số tiền 15.000.000 đồng để bà TM nộp thuế thu nhập cá nhân cho ông trong quá trình lập hồ sơ đăng bộ, sang tên. Tuy nhiên, để hoàn tất việc chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai thì phần đất nêu trên phải chuyển mục đích sử dụng sang đất vườn hoặc đất thổ cư nên ông đã liên hệ để thuê ông Đỗ TA thực hiện dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất vườn hoặc đất ở đối với phần đất nêu trên. Ngày 21/9/2019, sau khi bà TM giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông, gia đình ông (gồm

có ông QM, bà Triệu Cẩm C, anh Phạm Châu A) đến Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh ký theo Hợp đồng ủy quyền cho ông TA để ông TA thực hiện dịch vụ theo yêu cầu (Văn bản công chứng số 23068, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2019). Thực hiện hợp đồng ủy quyền, ông TA ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17423, quyền số 4TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Quận C lập ngày 06/10/2017 để bà TM làm thủ tục đăng bộ, sang tên theo quy định. Ông cho rằng gia đình ông chỉ ủy quyền cho ông TA để thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất chứ không ủy quyền cho ông TA được quyền định đoạt, chuyển nhượng, cho thuê.... Do đó ông đã yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền nói trên và đã được Toà án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 339/2018/QĐST-DS ngày 19/6/2018 của Toà án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay ông Triệu QM khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17423, quyền số 4TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Quận C lập ngày 06/10/2017 vì đây là hợp đồng giả mạo, không có thực, hợp đồng ghi sai thông tin người chuyển nhượng, sai giá chuyển nhượng so với thực tế; Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng đặt cọc do hai bên lập ngày 17/9/2017 về việc chuyển nhượng 1000m² đất tại phường Đường LP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 1044 - tờ bản đồ 17 vì hợp đồng này chỉ có một mình ông đứng tên ký bán; Ông đồng ý trả lại cho bà TM toàn bộ số tiền đã nhận là 750.000.000 đồng. Bởi vì, ông muốn lấy lại đất đã chuyển nhượng, ông không đồng ý bồi thường thiệt hại gì vì ông thấy không có lỗi gì trong chuyện này. Việc bà TM cho rằng giá đất hiện tại 3.000.000 đồng/m² là việc của bà TM, ông không đồng ý. Đề nghị Toà án xử lý theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Lý TM trình bày: Bà không đồng ý huỷ các hợp đồng theo yêu cầu của ông QM vì việc chuyển nhượng của bà hoàn toàn có thật và hợp pháp. Bà và ông QM tự nguyện trao đổi thoả thuận về việc chuyển nhượng, bà đã giao đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho ông QM và đã nhận đất để quản lý, cải tạo và sử dụng. Nếu ông QM muốn lấy lại thửa đất đã bán thì bà đồng ý chuyển nhượng lại cho ông QM với giá 3.000.000 đồng/m². Ngay tại thời điểm bà giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông QM thì ông QM và các thành viên trong hộ gia đình ông QM ký hợp đồng ủy quyền cho ông TA để ông TA ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà theo đúng thể thức quy định. Đồng thời, ông QM giao toàn bộ bản chính hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất cũng như các giấy tờ về nhân thân của các thành viên trong hộ gia đình ông QM để bà tự đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Ông QM cũng đã giao cho bà số tiền 15.000.000 đồng để bà nộp thuế thu nhập cá nhân cho ông QM. Như vậy, trong mọi thủ tục về việc chuyển nhượng này đã hoàn tất đúng theo quy định và hoàn toàn tự nguyện nên không có lý do gì phải huỷ bỏ. Ông QM muốn huỷ bỏ thì bà sẵn sàng ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng lại đất cho ông QM với giá 3.000.000 đồng/m². Mọi

việc liên quan đến vấn đề chuyển nhượng đất do bà và ông QM trực tiếp trao đổi, thoả thuận với nhau, ông TA chỉ là người được ông QM uỷ quyền để làm các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông QM diễn ra hoàn toàn rõ ràng, là người thật, việc thật, đã trao đổi, thoả thuận và đi đến thống nhất, ông QM là người cung cấp các tài liệu, giấy tờ liên quan của những người đồng sở hữu để bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, ông QM còn là người giao tiền để bà đi nộp thuế thì không thể có việc gian dối gì ở đây. Tại phiên toà sơ thẩm, Bà Lý TM không đồng ý huỷ bỏ giao dịch đã ký kết vì việc chuyển nhượng là hoàn toàn có thật, đúng trình tự thủ tục theo quy định, các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ. Nếu ông QM muốn huỷ bỏ các thoả thuận đã ký kết thì trả lại cho bà tiền theo giá trị đất đã định giá tại thời điểm xét xử, bà sẽ trả lại đất và các giấy tờ liên quan.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn ông Đỗ TA trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của bà Lý TM. Ông chỉ là người được ông QM thuê để làm dịch vụ theo hợp đồng uỷ quyền số 23068, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/9/2017, ông không liên quan, không can thiệp gì đến việc thoả thuận chuyển nhượng của bà TM và ông QM, ông là người chứng kiến hai bên giao nhận tiền với nhau về việc chuyển nhượng phần đất nêu trên. Ông QM thuê ông bằng hợp đồng uỷ quyền nêu trên để ông làm thủ tục pháp lý theo quy định, ông không tham gia vào bất cứ công việc gì trong quá trình bà TM và ông QM thoả thuận chuyển nhượng đất của gia đình ông QM. Do đó, ông đề nghị Toà án xử lý theo quy định, ông không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng công chứng Quận C (Văn phòng công chứng NĐ): Có ông Trần Văn B là người đại diện theo uỷ quyền không có ý kiến trình bày, đề nghị Toà án giải quyết vụ việc theo quy định và xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Bà Triệu Cẩm C, anh Phạm Châu A uỷ quyền cho ông Triệu QM tham gia tố tụng trong quá trình Toà án giải quyết vụ án: Thống nhất ý kiến của nguyên đơn.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 546/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 Tòa án nhân dân Quận C đã **quyết định**:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, các Điều 228, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17423, quyền số 4TP/CC-

SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Quận C (Văn phòng Công chứng ND) lập ngày 06/10/2017 và yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên lập ngày 17/9/2017 về việc chuyển nhượng 1000m² đất thuộc thửa đất số 1044 - tờ bản đồ 17 tại phường Đường LP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Triệu QM được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông QM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0039377 ngày 17/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 29/11/2019, nguyên đơn ông Triệu QM nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 16/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận C (nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố TPĐ) ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 564/QĐKNPT-VKS-DS, với nội dung quyết định: “Kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm số 546/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của ông Triệu QM về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt cọc) ngày 17/9/2017 bằng giấy tay giữa ông và bà Lý TM do hợp đồng vô hiệu, đồng thời cần giải quyết hạn quả của hợp đồng vô hiệu”.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Triệu QM trình bày:

Đất của hộ gia đình nhưng một mình ông ký và nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất với bà TM là không đúng. Theo quy định của Luật đất đai thì đất của ông là đất nông nghiệp nên chỉ được chuyển nhượng cho nông dân, bà TM không phải là nông dân mà là người kinh doanh đất đai, cò đất. Ông đã bị chổ bà TM, ông TA lừa đảo để mua bán đất. Sau khi chuyển nhượng đất xong, được sự giải thích và hướng dẫn của những người am hiểu pháp luật, ông mới biết việc chuyển nhượng đất của mình là không đúng, nên ông đã nhiều lần đề nghị với bà TM là hủy bỏ việc chuyển nhượng mua bán đất giữa hai bên. Gia đình ông chỉ ủy quyền cho ông Đỗ TA để thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất chứ không ủy quyền cho ông TA được quyền định đoạt, chuyển nhượng, cho thuê.... Ông đã yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền nói trên và đã được Toà án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 339/2018/QĐST-DS ngày 19/6/2018 của Toà án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy việc mua bán chuyển nhượng không có ủy quyền. Ông xác định việc thanh toán tiền giữa hai bên là do ông là người nhận tiền thanh toán trực tiếp từ bà TM, nhận làm hai lần, 300.000.000 đồng khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và 450.000.000 đồng khi ký hợp đồng ủy quyền. Ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17423, quyền số 4TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Quận C lập ngày 06/10/2017 do thực hiện không có ủy quyền.

- Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng đặt cọc do hai bên lập ngày 17/9/2017 về việc chuyển nhượng 1000m² đất tại phường Đường LP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 1044 - tờ bản đồ 17 vì hợp đồng này chỉ có một mình ông đứng tên ký bán.

Bị đơn bà Lý TM trình bày: Bà không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Do ông QM có nhu cầu cần chuyển nhượng đất và bà cũng muốn nhận chuyển nhượng phần đất này nên hai bên mới thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như ký kết hợp đồng chuyển nhượng với người đại diện theo ủy quyền của hộ gia đình ông QM sau này. Bà đã thanh toán đủ tiền cho ông QM theo đúng thỏa thuận. Ông QM đã bán đất rồi lấy tiền xài, bây giờ lại yêu cầu Tòa án tuyên bố việc mua bán chuyển nhượng là vô hiệu là không có cơ sở. Ông QM nói bà lừa đảo là không đúng, chỉ có ông QM tham thấy giá đất sau khi đã chuyển nhượng tăng lên nên đòi huỷ việc mua bán chuyển nhượng. Bà đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Đỗ TA trình bày: Việc mua bán, chuyển nhượng và thực hiện thanh toán tiền giữa ông QM và bà TM là do ông QM quyết định và thực hiện. Ông chỉ là người đại diện theo ủy quyền của ông QM và bà Triệu Cẩm C, anh Phạm Châu A sau khi ông QM nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ bà TM. Việc ông ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà là thực hiện trong phạm vi được ủy quyền. Khi Tòa án Quận C giải quyết yêu cầu huỷ hợp đồng ủy quyền vào năm 2018, ông TA đồng ý huỷ Hợp đồng ủy quyền vì ông đã thực hiện xong nội dung được ủy quyền. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Triệu Cẩm C và ông Phạm Châu A có ông Triệu QM đại diện theo ủy quyền trình bày: thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Tòa án công bố nội dung các tài liệu chứng cứ mới tại phiên tòa gồm: Thông báo về việc không nghị giám đốc thẩm số 219/TB-TA ngày 28/01/2021 của Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 1614/TB-TA ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận hợp lệ. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận C tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 564/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/12/2019.

Về nội dung: Sau khi phân tích những tình tiết có liên quan đến vụ án, trên cơ sở Bộ luật dân sự, xét thấy cấp sơ thẩm giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của **nguyên** đơn nằm trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận C (nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh) nằm trong hạn luật định phù hợp **Điều 280** Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Không xem xét đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 564/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận C (nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố TP).

[1.3] Cấp sơ thẩm xác định đây là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do ông Triệu QM yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17423, quyền số 4TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Quận C lập ngày 06/10/2017 và yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt cọc) do hai bên lập ngày 17/9/2017 là xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp quy định tại khoản 3 Điều 26 **Bộ luật Tố tụng** dân sự năm 2015. Do bất động sản tranh chấp tại phường Đường LP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nên xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về quá trình xét xử phúc thẩm:

Ngày 11 và 17/6/2020, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Ngày 17/6/2020, tại phiên toà bà TM nộp tài liệu chứng cứ là Biên nhận đơn đề nghị kháng nghị giám đốc và Vận đơn của bưu điện thể hiện việc gửi đơn đề nghị kháng nghị giám đốc. Do nhận thấy kết quả giải quyết theo thủ tục giám đốc thẩm đối Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 339/2018/QĐST-DS ngày 19/6/2018 của Toà án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ trực tiếp ảnh hưởng đến nội dung của vụ án và kết quả xét xử phúc thẩm nên việc tạm ngừng phiên toà là cần thiết nên Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên toà để chờ kết quả giải quyết đơn đề nghị kháng nghị giám

độc thẩm của bà Lý TM (theo Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 263/QĐ-PT ngày 17/6/2020).

Hết thời hạn tạm ngừng phiên tòa nhưng lý do ngừng phiên tòa vẫn chưa được khắc phục nên Hội đồng xét xử đã ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 263/QĐ-PT ngày 17/7/2020.

Ngày 20/10/2021, bà Lý TM đã cung cấp văn bản Thông báo về việc không nghị giám đốc thẩm số 219/TB-TA ngày 28/01/2021 của Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 26/9/2022, bà Lý TM đã cung cấp văn bản Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 1614/TB-TA ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Do lý do tạm đình chỉ không còn nên vụ án được tiếp tục giải quyết và đưa ra xét xử theo quy định.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

[2.1] Về diễn biến sự việc dẫn đến quan hệ pháp luật tranh chấp, qua kiểm tra, xem xét các tài liệu chứng cứ và lời trình bày của các bên đương sự, thể hiện:

Hộ ông Triệu QM (gồm có ông Triệu QM, bà Triệu Cẩm C, anh Phạm Châu A) là chủ sở hữu sử dụng phần đất có diện tích 1000m² thuộc thửa 1044, tờ bản đồ số 07 tại phường Đường LP, Quận C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN QSDĐ là 02786QSDĐ/LP do UBND Quận C cấp ngày 17/5/2002.

Ngày 17/9/2017, ông Triệu QM ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đặt cọc)” để chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho bà Lý TM với giá là 750.000.000 đồng. Việc ký kết ông Triệu QM là người đại diện bên chuyển nhượng ký kết hợp đồng này và trực tiếp nhận số tiền cọc là 300.000.000 đồng từ bà Lý TM, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 21/9/2017, ông QM trực tiếp nhận số tiền 450.000.000 đồng tiền chuyển nhượng phần đất còn lại và giao lại cho bà Lý TM số tiền 15.000.000 đồng để bà Lý TM nộp thuế thu nhập cá nhân cho ông trong quá trình lập hồ sơ đăng bộ, sang tên. Cùng ngày 21/9/2017, ông Triệu QM, bà Triệu Cẩm C, ông Phạm Châu A ký Hợp đồng ủy quyền số 23068, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ủy quyền cho ông Đỗ TA được thực hiện hợp đồng ủy quyền, ông Đỗ TA ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17423, quyền số 4TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Quận C lập ngày 06/10/2017 để bà Lý TM làm thủ tục đăng bộ, sang tên theo quy định.

Tuy nhiên, sau đó ông QM cho rằng gia đình ông chỉ ủy quyền cho ông TA để thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất chứ không ủy quyền cho ông TA được quyền định đoạt, chuyển nhượng, cho thuê.... Nên đã khởi kiện ông Đỗ TA tại Tòa án nhân dân Quận C với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền nói trên và đã được Tòa án thụ lý giải quyết số 379/2017/TLST-DS ngày 14/11/2017. Do các

bên đương sự hòa giải thành nên Tòa án nhân dân Quận C đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 339/2018/QĐST-DS ngày 19/6/2018.

Ngày 22/6/2018, ông Triệu QM nộp đơn khởi kiện với yêu cầu: Tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17423, quyền số 4TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Quận C lập ngày 06/10/2017 vì đây là hợp đồng giả mạo, không có thực, hợp đồng ghi sai thông tin người chuyển nhượng, sai giá chuyển nhượng so với thực tế; Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng đặt cọc do hai bên lập ngày 17/9/2017 về việc chuyển nhượng 1000m² đất tại phường Đường LP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 1044 - tờ bản đồ 07 vì hợp đồng này chỉ có một mình ông đứng tên ký bán; Ông đồng ý trả lại cho bà TM toàn bộ số tiền đã nhận là 750.000.000 đồng, ông không đồng ý bồi thường thiệt hại gì vì ông không có lỗi gì trong chuyện này.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN QSDĐ 02786QSDĐ/LP do UBND Quận C cấp ngày 17/5/2002 cho hộ ông Triệu QM thì phần đất có diện tích 1000m² thuộc thửa 1044, tờ bản đồ số 07 tại phường Đường LP, Quận C, tại thời điểm cấp thì hộ gia đình ông Triệu QM gồm có ông Triệu QM, bà Triệu Cẩm C, ông Phạm Châu A.

Khi thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17423 ngày 06/10/2017 do Văn phòng công chứng Quận C, bên chuyển nhượng là hộ ông Triệu QM gồm có ông Triệu QM, bà Triệu Cẩm C, ông Phạm Châu A đã thực hiện giao kết thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ TA (Hợp đồng ủy quyền số 23068, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/9/2017).

Trên cơ sở diễn biến sự việc, ngày 17/9/2017 ông QM ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt cọc)” để chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho bà Lý TM, đây là hợp đồng đặt cọc việc ông QM đại diện hộ gia đình ký hợp đồng và nhận tiền đặt cọc khi vi phạm quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngay sau khi ông QM nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận thì tất cả các thành viên trong hộ gia đình ông QM đã ký hợp đồng ủy quyền để ông Đỗ TA ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lý TM cho phù hợp với thể thức theo quy định và hoàn tất các thủ tục pháp lý về việc chuyển nhượng. Mặc dù trong hợp đồng đặt cọc chỉ có ông QM ký tên, nhận tiền đặt cọc và trước khi ký hợp đồng ủy quyền chỉ có ông QM là người nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất còn lại nhưng khi thực hiện ký kết Hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số H, về mặt ý chí thì các thành viên còn lại trong hộ gia đình ông QM là bà Triệu Cẩm C, ông Phạm Châu A đều đã đọc hợp đồng này và biết rõ phạm vi ủy quyền, biết rõ việc ông QM ký hợp đồng này để ủy quyền cho ông Đỗ TA đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Lý TM. Việc cùng nhau ủy quyền cho ông TA này là hoàn toàn tự nguyện. Không thể nói là các thành viên trong hộ gia đình là không biết việc ông QM chuyển nhượng đất. Việc ông QM đại diện hộ gia đình

ký hợp đồng và nhận tiền đặt cọc không vi phạm quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, các thành viên còn lại của hộ gia đình đều đồng ý ký hợp đồng ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng chuyên nhượng là đúng với quy định tại các Điều 101, Điều 102, Điều 103, Điều 104 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Cấp sơ thẩm xác định không có cơ sở tuyên vô hiệu đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt cọc)” ngày 17/9/2017 là có căn cứ.

Về Hợp đồng ủy quyền số 23068, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/9/2017 giữa ông Triệu QM, bà Triệu Cẩm C, ông Phạm Châu A và ông Đỗ TA là hoàn toàn tự nguyện và đã tuân thủ đúng quy định về hình thức của Hợp đồng ủy quyền theo quy định. Do đó, việc ông Đỗ TA thực hiện theo uỷ quyền ký hợp đồng chuyên nhượng để bà TM hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định là hoàn toàn phù hợp và thực hiện đúng với phạm vi uỷ quyền. Việc ông Triệu QM cho rằng gia đình ông chỉ ủy quyền cho ông TA để thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất chứ không ủy quyền cho ông TA được quyền định đoạt, chuyển nhượng, cho thuê... là không có căn cứ. Bởi nội dung hợp đồng ủy quyền thể hiện rõ phạm vi uỷ quyền, theo đó ông Triệu QM, bà Triệu Cẩm C, ông Phạm Châu A đã ủy quyền cho ông Đỗ TA đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ Thông báo về việc không kháng nghị giám đốc thẩm số 219/TB-TA ngày 28/01/2021 của Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trả lời bà TM với nội dung: “...*Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2017 Với nội dung ủy quyền trên, ngày 06/7/2017 ông TA ký chuyên nhượng cho bà thừa đất 1044 là đúng phạm vi và trong thời hạn được ủy quyền nên phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, việc ông QM khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền với lý do: ông TA ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà do vượt quá phạm vi ủy quyền là không có cơ sở. Quá trình Tòa án nhân dân Quận C giải quyết, ông TA không thừa nhận lý do ông QM đưa ra để yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền, ông TA xác định việc ông ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà là thực hiện trong phạm vi được ủy quyền. Tuy nhiên, ông TA đồng ý hủy Hợp đồng ủy quyền vì ông đã thực hiện xong nội dung được ủy quyền. Do hai bên thống nhất hủy Hợp đồng ủy quyền nên Tòa án nhân dân Quận C ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 339/2018/QĐST-DS ngày 19/6/2018 là phù hợp quy định của pháp luật. Do **Hợp đồng ủy quyền bị hủy bỏ vào ngày 19/6/2018**, sau thời điểm bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bà. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận các yêu cầu của bà nêu trong đơn đề nghị*”.

Căn cứ Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 1614/TB-TA ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: “... *Căn cứ vào Biên bản hòa giải thành ngày 07/6/2018 thể hiện các bên đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án “... ”. Đã hết thời hạn bảy ngày kể từ ngày lập Biên bản hòa giải thành các đương sự không thay đổi ý kiến đối với thỏa thuận trên. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 212, 213 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ra Quyết định công nhận sự thỏa*

thuận của các đương sự là đúng quy định của pháp luật. Bà TM cho rằng ông Đỗ TA là người đại diện cho hộ gia đình ông Triệu QM theo ủy quyền đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà nhưng không đưa bà tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên là không có cơ sở. Vì vậy không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định trên.”

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17423 ngày 06/10/2017 do Văn phòng công chứng Quận C chứng nhận giữa bên chuyển nhượng là ông Triệu QM, bà Triệu Cẩm C, ông Phạm Châu A do ông Đỗ TA làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là bà Lý TM về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1000m² đất lúa thuộc thửa 1044, tờ bản đồ số 07, phường Đường LP, Quận C là hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia giao dịch dân sự có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, tự nguyện tham gia hợp đồng, có đủ thẩm quyền ký kết. Nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù phần ghi tên những người có quyền chuyển nhượng có sai sót về lỗi chính tả nhưng Văn phòng công chứng Quận C đã khắc phục, hơn nữa căn cứ để ông TA ký hợp đồng là Hợp đồng ủy quyền số 23068, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/9/2017 đã có hiệu lực thi hành. Do đó, hợp đồng này là hợp pháp, có hiệu lực thi hành.

Cấp sơ thẩm nhận định không có cơ sở để hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17423 ngày do Văn phòng công chứng Quận C (nay là Văn phòng công chứng ND) lập ngày 06/10/2017 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Các lý do và căn cứ pháp luật nguyên đơn đưa ra để kháng cáo là không thuyết phục nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2.4] Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn là người cao tuổi, Cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn được miễn án phí sơ thẩm là đúng với quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuy nhiên có thiếu sót về phần thủ tục là nguyên đơn chưa có đơn đề nghị miễn giảm án phí theo quy định tại Điều Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đã bổ sung đơn đề nghị miễn giảm án phí sơ thẩm theo đúng quy định nên ghi nhận. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 29, tuy nhiên do ông Triệu QM là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn

án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Triệu QM.

- Chấp nhận việc rút kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận C Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố TP, Thành phố Hồ Chí Minh) tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 564/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/12/2019.

Giữ nguyên bản án.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 101, Điều 102, Điều 103, Điều 104, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc:

- Yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 17423, quyền số 4TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Quận C (nay là Văn phòng Công chứng ND) chứng nhận ngày 06/10/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Triệu QM, bà Triệu Cẩm C, ông Phạm Châu A (do ông Đỗ TA đại diện theo ủy quyền) và bên nhận chuyển nhượng bà Lý TM;

- Yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt cọc) do bên chuyển nhượng là ông Triệu QM và bên nhận chuyển nhượng là bà Lý TM lập ngày 17/9/2017, về việc chuyển nhượng 1000m² đất thuộc thửa đất số 1044 - tờ bản đồ 07 tại phường Đường LP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Triệu QM được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Triệu QM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.300.000 (Mười bảy triệu ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0039377 ngày 17/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Triệu QM được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Triệu QM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0026844

ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.TĐ;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP.TĐ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Tài