TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2018/DS-PT
Ngày: 02-05-2018
V/v Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phượng
Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Quý
Ông Vũ Hồng Luyến

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Phạm Duy Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 05 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 06 năm 2017 về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2017/QĐ-PT ngày 04/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Kim N, sinh năm 1966

Địa chỉ: phường M, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần H, sinh năm 1990, nơi cư trú: ấp T, xã X, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ liên hệ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 27/5/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thụy Thanh Thanh T – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV B – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1966

Bà Đào Thị M, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Đinh Công T, sinh năm 1981. Nơi cư trú: phường D, thành phố B, Đồng Nai (theo giấy ủy quyền do UBND phường H chứng nhận ngày 05/12/2014)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1955.

Nơi cư trú: phường M, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Trung H và bà Đào Thị M.

5. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

(Các ông bà Trần H, Đinh Công T, Nguyễn Thụy Thanh Thanh T có mặt tại phiên tòa, bà Trịnh Thị T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

- Theo nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/7/2009, bà Trần Kim N có thỏa thuận sang nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Trung H và bà Đào Thị M thửa đất số 317, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại vị trí cầu H, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, với diện tích khoảng 5000 m^2 (năm sào) đất nông nghiệp, giá mua bán thỏa thuận là 1.060.000.000đ (Một tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng). Bà N trả trước cho ông H số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Thời điểm đó bà N cũng có thửa đất khác đang chờ giao dịch để lấy tiền trả cho ông H nên bà N hẹn ông H sẽ thanh toán trong thời hạn khoảng 01 tháng kể từ ngày viết giấy tay sang nhượng. Khi bà N thỏa thuận mua bán với ông H có vợ ông H tên Đào Thị M chứng kiến và ký tên trên giấy tay sang nhượng.

Tuy nhiên, trong thời gian hẹn đó bà N không sang nhượng được thửa đất của mình nên không đủ tiền thanh toán ngay cho ông H, nên bà N có báo cho ông H xin kéo dài thời hạn thanh toán, ông H đồng ý. Việc này chỉ nói miệng không lập thành văn bản. Vì vậy, ngày 13/8/2009, ông H tiếp tục nhận của bà N thêm 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và ngày 09/9/2009 nhận thêm 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng). Tổng số tiền ông H đã nhận của bà Trần Kim N là 330.000.000đ (Ba trăm ba mươi triệu đồng).

Sau đó, ông H thay đổi ý kiến báo cho bà Nbiết là chỉ đồng ý tiếp tục sang nhượng cho bà N thửa đất trên nếu bà N chịu tăng giá mua bán lên thành 1,5 tỷ đồng, nhưng bà N không đồng ý.

Từ đó đến nay bà N rất nhiều lần đến nhà ông H để thương lượng giải quyết việc mua bán trên, bà N vẫn đồng ý tiếp tục mua đất với giá cũ và sẽ trả nốt phần còn lại để vợ chồng ông H ra công chứng ký lại hợp đồng chuyển nhượng cho bà N hoặc nếu ông

H không muốn bán nữa thì phải trả lại cho bà N số tiền đã nhận nhưng ông H không đồng ý bán tiếp với giá cũ mà cũng không trả lại tiền cho bà N.

Nay bà Trần Kim N yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ hợp đồng sang nhượng đất viết tay giữa bà N và vợ chồng ông H, bà M lập ngày 03/7/2009, đồng thời yêu cầu ông H, bà M phải hoàn trả cho bà N số tiền đã nhận là 330.000.000đ (Ba trăm ba mươi triệu đồng), ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

- Theo bị đơn trình bày:

Ngày 12/9/2003, Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 531714 cho hộ ông Nguyễn Trung H với diện tích đất là 5.000 m^2 thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 03/7/2009, bà Trần Kim N và bà Trịnh Thị T có hùn vốn với nhau sang nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Trung H và bà Đào Thị M diện tích đất tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai với diện tích khoảng 5000 m^2 đất nông nghiệp, giá sang nhượng thỏa thuận là 1.060.000.000 đồng.

Theo đó ngày 03/7/2009 ông H nhận 150.000.000 đồng; ngày 13/8/2009 ông H nhận 100.000.000 đồng; ngày 09/9/2009 ông H nhận 80.000.000 đồng; Tổng cộng ông H đã nhận đặt cọc trước là 330.000.000 đồng. Diện tích đất 3500 m^2 còn lại thỏa thuận 300.000.000đ/1.000 m^2 thành tiền là 1 tỷ 30 triệu đồng.

Sau một thời gian bà N và bà T lần khất không thực hiện việc sang nhượng đất. Đến ngày 05/10/2010 bà N và bà T đến nhà ông H xin gia hạn và viết cam kết đến 30/10/2010 sẽ thanh toán hết, nếu không thanh toán đúng hạn trên thì bên mua sẽ mất tiền cọc đã đưa. Sau ngày 30/10/2010, bà N và bà T không quay lại gặp ông H, bà M để thực hiện việc mua bán nữa. Đây được xem như bà N và bà T từ bỏ việc mua bán và đương nhiên mất tiền cọc như đã cam kết.

Diện tích đất này hiện nay ông H và bà M vẫn đang quản lý. Việc bà N khai nại rằng "trong thời gian hẹn bà N không bán được thửa đất của mình nên không đủ tiền thanh toán ngay cho ông H, nên bà N có báo cho ông H xin kéo dài thời hạn thanh toán" là không đúng.

Sau đó, ông H thay đổi ý kiến báo cho bà N biết là chỉ đồng ý tiếp tục bán cho bà N thửa đất trên nếu bà N chịu tăng giá mua bán lên thành 1,5 tỷ đồng nhưng bà N không đồng ý.

Ông H và bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hai bà N, T đã vi phạm thỏa thuận ngày 05/10/2010 và đây được xem như bà N và bà T từ bỏ việc mua bán và đương nhiên mất tiền cọc như đã cam kết.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T trình bày:

Bà có quen biết với vợ chồng ông Nguyễn Trung H và bà Đào Thị M. Vào khoảng tháng 6/2009 bà giới thiệu cho bà Trần Kim N đến nhà ông H, bà M để thỏa thuận việc sang nhượng đất mà vợ chồng ông H, bà M có nhu cầu bán. Sau đó hai bên thống nhất

nên vợ chồng ông H, bà M có lập giấy sang nhượng đất 03/07/2009, theo đó, vợ chồng ông H, bà M chuyển nhượng cho bà N diện tích 5.000 m2 đất thuộc ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai thuộc tờ bản đồ số 35, thửa đất số 317 với số tiền là 1.060.000.000đ (Một tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng). Bà có ký tên trong giấy sang nhượng này với tư cách là người làm chứng. Sau khi ký giấy sang nhượng ngày 03/7/2009 bà N đã giao cho ông H, bà M số tiền 150.000.000 đồng. Đến ngày 13/8/2009, bà N có giao cho vợ chồng ông H, bà M số tiền 100.000.000 đồng. Đến ngày 09/9/2009, bà N tiếp tục giao cho ông H số tiền 80.000.000 đồng. Tổng cộng bà N đã giao cho vợ chồng ông H, bà M số tiền là 330.000.000 đồng để sang nhượng diện tích đất trên chứ không phải là tiền đặt cọc.

Sau khi vợ chồng ông H, bà M nhận tổng cộng 330.000.000 đồng thì vợ chồng ông H, bà M không đồng ý sang nhượng đất trên theo số tiền thỏa thuận ban đầu là 1.060.000.000 đồng mà nâng số tiền sang nhượng đất lên là 1.500.000.000 đồng. Tại thời điểm này chồng bà N đang bị bệnh nặng nằm bệnh viện, bà N bức xúc quá đến gặp vợ chồng ông H, bà M để hỏi lại rõ ràng về việc nâng giá tiền sang nhượng đất trên. Ông H xác nhận ông nâng giá sang nhượng đất là đúng nếu bà N không mua thì thôi. Sau đó nhiều lần bà N đến nhà thương lượng lại nhưng không có kết quả.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H bà M phải trả lại cho bà N số tiền 330.000.000đ là điều tất nhiên vì đất vợ chồng ông H vẫn đang sử dụng không bán cho bà N thì phải có trách nhiệm trả tiền lại cho bà N.

Việc sang nhượng đất giữa bà N và vợ chồng ông H bà M nêu trên, bà ký tên vào giấy sang nhượng với tư cách là người làm chứng chứ không liên quan gì đến việc sang nhượng.

Tại bản án số 23/2017/DS-ST ngày 29/3/2017, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim N đối với ông Nguyễn Trung H và bà Đào Thị M về việc "Đòi lại tài sản". Đình chỉ yêu cầu "Xin hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà Trần Kim N đối với ông Nguyễn Trung H và bà Đào Thị M. Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Đào Thị M có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Trần Thị N số tiền 330.000.000đ (Ba trăm ba mươi triệu đồng). Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/4/2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành quyết định kháng nghị số 668/QĐ/KNPT-DS đối với bản án sơ thẩm số 23/2017/DS-PT ngày 29/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa với đề nghị sửa bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật và đường lối giải quyết.

Ngày 10/4/2017, bị đơn ông Nguyễn Trung H và bà Đào Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án, bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa với các lý do:

- Quan hệ tranh chấp của vụ án này là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Tòa án Biên Hòa thụ lý giải quyết vụ àn này là sai thẩm quyền do đất mua bán là ở huyện V, phải do Tòa án nhân dân huyện V giải quyết.

- Thời hiệu khởi kiện của bà N đã hết nên việc Tòa án Biên Hòa tách 2 yêu cầu của bà N ra để giải quyết là đình chỉ đối với yêu cầu xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông bà H, M trả tiền cho bà N là không thể hiện đúng bản chất của vụ việc.

- Đất của ông bà H, M thuộc thửa 261, tờ bản đồ 21 xã T nhưng phía nguyên đơn lại nói rằng diện tích đất mua bán thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ 35 xã T, Tòa sơ thẩm không xác minh làm rõ sự khác nhau của 2 thửa này.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị tuy nhiên có thay đổi một phần nội dung kháng nghị.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến của luật sư Thanh T: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Đòi lại tài sản" là không chính xác, cần xác định quan hệ tranh chấp của vụ án này là Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 330.000.000 đồng là có căn cứ. Phía bị đơn cho rằng số tiền 330.000.000 đồng là tiền đặt cọc và nhận định quyền sử dụng đất là được cấp cho hộ gia đình nên chỉ có ông H quyết định chuyển nhượng nên không có giá trị là không có cơ sở và không chính xác. Do vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị chấp nhận kháng nghị của VKSND thành phố Biên Hòa, sửa bản án sơ thẩm, xác định hợp đồng mua bán đất vô hiệu và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 330.000.000 đồng.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Bị đơn làm đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét. Nguyên đơn bà Trần Kim N có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà và ông Nguyễn Trung H, bà Đào Thị M, ông H bà M phải trả lại cho bà 330.000.000 đồng tiền chuyển nhượng ông H bà M đã nhận. Như vậy theo yêu cầu khởi kiện thì đây chỉ là một quan hệ pháp luật là "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", còn đối với yêu cầu trả lại số tiền 330.000.000 đồng là số tiền nhận chuyển nhượng nên khi giải quyết nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì đương nhiên phải giải quyết hậu quả của hợp đồng. Cấp sơ thẩm xác định

02 quan hệ pháp luật là "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" và "Đòi lại tài sản" đồng thời thụ lý và giải quyết cả 02 quan hệ pháp luật này là không đúng với bản chất của vụ kiện.

Ngoài ra theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thể hiện diện tích đất chuyển nhượng thuộc xã T, huyện V. Theo quy định tại điểm c khoản 1 điều 39 BLTTDS thì thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện V nơi có bất động sản chuyển nhượng. Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thụ lý, giải quyết là không đúng thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thụ lý sai thẩm quyền, xác định quan hệ pháp luật không chính xác nên về đường lối giải quyết là không đảm bảo đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Ngày 07/4/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm, nay Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai thay đổi một phần nội dung kháng nghị, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho TAND thành phố Biên Hòa giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trịnh Thị T có đơn xin vắng mặt xét xử nên xét xử vắng mặt đương sự này theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện nộp ngày 09/10/2014, bà Trần Kim N yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2009 giữa bà là bên nhận chuyển nhượng và ông Nguyễn Trung H, bà Đào Thị M là bên chuyển nhượng và bà yêu cầu ông H, bà M trả cho bà số tiền đã nhận là 330.000.000 đồng. Theo bà N thì số tiền 330.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất mà ông H, bà M đã nhận. Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện của bà N thì xác định quan hệ tranh chấp là "Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Đối với yêu cầu trả tiền chuyển nhượng đã nhận bắt buộc phải được xem xét giải quyết khi hủy hợp đồng. Việc Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này là "Xin hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi lại tài sản" là không chính xác.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Vụ án này có quan hệ tranh chấp là "Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", là tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất (diện tích 5.000 m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 35, thửa đất số 317, ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai). Do đó, thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự của Tòa án theo lãnh thổ được xác định là Tòa án nơi có bất động sản giải quyết, tức thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện V. Việc Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thụ lý giải quyết vụ án này là không đúng thẩm quyền quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4] Từ nhận định trên, xét thấy do cấp sơ thẩm đã xác định sai quan hệ pháp luật, xác định sai thẩm quyền giải quyết nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn có căn cứ để xem xét chấp nhận một phần. Do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Đối với ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn xét thấy không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Đối với ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai xét thấy phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Trung H và bà Đào Thị M không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trung H và bà Đào Thị M, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà M không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông H, bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 008964 ngày 18/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Võ Thị Thanh Phượng