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

Bản án số: 76/2024/DS-PT
Ngày: 23-4-2024
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 BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo
Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình
Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham dự phiên tòa: ông Nguyễn Thanh Mến.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 275/2023/ TLPT- DS ngày 30 tháng 11 năm 2023; về "*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 265/2023/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh Đinh Tiến Q, sinh năm 1979 (có mặt)
Chị Đoàn Thị Thuý K, sinh năm 1979 (có mặt)

Cùng cư trú tại: tổ 2, ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Trần Hồng T**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 127, đường C, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, theo văn bản ủy quyền số 8561 quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/11/2023 tại văn phòng công chứng Nguyễn Lê L.

- *Bị đơn*: Anh Trần Đình T, sinh năm 1971 (vắng mặt)
Chị Lê Thị Q, sinh năm 1978 (có mặt)

Cùng cư trú tại: khu H, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Q:

Luật sư **Nguyễn Thành K**, sinh năm 1979 (có mặt)
Cư trú tại: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

1/ Văn phòng công chứng Nguyễn H (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2/ Chị Ngô Thị Ngọc H, sinh năm 1973 (vắng mặt)
Cư trú tại: thôn 5, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo bị đơn bà Lê Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa các nguyên đơn anh Đinh Tiến Q và chị Đoàn Thị Thuý K trình bày:

Ngày 22/12/2021 thông qua anh Ngô Xuân T vợ chồng anh Q, chị K có ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Trần Đình T và chị Lê Thị Q để nhận chuyển nhượng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.185,6m^2 toạ lạc tại thôn 5, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá là 1.820.000.000đ, ngay trong ngày anh Q, chị K đặt cọc với số tiền là 150.000.000đ, số tiền còn lại 1.670.000.000đ hai bên thoả thuận khi ký hợp đồng công chứng xong sẽ giao đủ. Ngày 21/01/2022 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại văn phòng công chứng Nguyễn H vì thửa đất số 67, tờ bản đồ số 10, với diện tích 1.185,6m^2, có giấy chứng nhận QSDĐ số CR 425465 đang đứng tên chị Ngô Thị Ngọc H nên thống nhất công chứng hợp đồng chuyển nhượng từ chị H qua cho vợ chồng anh Q, chị K; sau khi ký kết xong anh Q, chị K đã giao số tiền là 1.590.000.000đ cho anh T, chị Q (vì anh T, chị Q bớt cho 80.000.000đ), tổng cộng anh Q, chị K đã giao cho anh T, chị Q số tiền là 1.740.000.000đ. Sau đó anh Q chị K đến Uỷ ban nhân dân xã B để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thì được trả lời thửa đất đang có tranh chấp nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Nay, anh Q, chị K yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/01/2022 giữa bà Ngô Thị Ngọc H với anh Đinh Tiến Q, chị Đoàn Thị Thuý K; buộc chị Lê Thị Q với anh Trần Đình T liên đới hoàn trả lại cho anh Đinh Tiến Q, chị Đoàn Thị Thuý K số tiền 1.740.000.000đ đã nhận, ngoài ra không yêu cầu gì thêm; về tài liệu chứng cứ như trong hồ sơ vụ án mà anh Q, chị K đã giao nộp cho Tòa án, ngoài ra không giao nộp gì thêm.

Bị đơn chị Lê Thị Q trình bày: Chị Q thừa nhận vào ngày 22/12/2021 chị Q có ký kết hợp đồng đặt cọc cùng với anh Trần Đình T nhưng chị Lê Thị Q chỉ ký với tư cách là người chứng kiến việc chuyển nhượng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.185,6m^2 toạ lạc tại thôn 5, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước; chị Q không nhận tiền từ anh Q, chị K nên chị Q không đồng ý với yêu cầu của anh Q, chị K. Ngoài ra, chị Q không có ý kiến gì thêm, không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì.

Anh Trần Đình T đã bỏ đi, hiện nay không có mặt tại địa phương; toà án đã nhắn tin trên các phương tiện thông tin đại chúng, đã tiến hành niêm yết các

văn bản tố tụng và triệu tập anh T đến toà án để làm việc nhưng anh T không đến Toà án nhân dân huyện B để làm việc; không giao nộp bất kỳ tài liệu, chứng cứ, ý kiến gì cho toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Ngô Thị Ngọc H: chị Ngô Thị Ngọc H đã bỏ đi, hiện nay không có mặt tại địa phương; toà án đã nhắn tin trên các phương tiện thông tin đại chúng, đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và triệu tập chị H đến toà án để làm việc nhưng chị H không đến Toà án nhân dân huyện B để làm việc; không giao nộp bất kỳ tài liệu, chứng cứ, ý kiến gì cho toà án.

Văn phòng công chứng Nguyễn H trình bày:

Ngày 21/01/2022 Văn phòng công chứng Nguyễn H tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Ngô Thị Ngọc H với chị Đoàn Thị Thúy K, đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 10, đất tại lạc tại thôn 5, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Văn phòng thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 0522, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2022 là hoàn toàn đúng, không trái quy định của Luật Công chứng năm 2014.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Q, luật sư Nguyễn Thành K cho rằng hiện nay chị H, anh T không có mặt tại địa phương, không lấy được lời khai, chưa có căn cứ xác định rõ số tiền giao nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn đối với số tiền 1.590.000.000đ. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc thì chị Q, anh T chỉ nhận là 150.000.000đ nên anh T, chị Q trả lại cho anh Q số tiền là 150.000.000đ, đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/01/2022 công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 *của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:*

Căn cứ các Điều 328, 423, 427 của bộ Luật Dân sự năm 2015

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của bộ Luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn anh Đinh Tiến Q, chị Đoàn Thị Thuý K; tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/01/2022 giữa chị Ngô Thị Ngọc H với anh Đinh Tiến Q, chị Đoàn Thị Thuý K; buộc chị Lê Thị Q và anh Trần Đình T liên đới trả cho anh Đinh Tiến Q, chị Đoàn Thị Thuý K số tiền 1.740.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng)

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm đã tuyên. Ngày 21/3/2022, bà Q kháng cáo Bản án sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 24/8/2023, đề nghị Tòa án cấp phúc

thẩm sửa hoặc hủy án sơ thẩm theo hướng tôi chỉ phải chịu trách nhiệm liên đới trong việc trả lại tiền đã nhận cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn bà Q không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Q và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Q làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 BLTTDS. Nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn H có đơn xin vắng mặt, bà Ngô Thị Ngọc H vắng mặt, bị đơn anh Trần Đình T vắng mặt đã được niêm yết, căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa và xét xử vắng mặt đối với các ông bà có tên nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bà Q thấy rằng:

Nguyên đơn cho rằng người chuyển nhượng QSDĐ cho mình là anh T, chị Q chứ không phải là bà H. Căn cứ mà nguyên đơn đưa là Giấy hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 do chính ông T, bà Q đứng ra giao dịch, ký kết. Tuy nhiên, xét hợp đồng này là hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng với số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và thời gian thực hiện từ ngày 22/12/2021 đến ngày 22/01/2022. Đến ngày 21/01/2022 giữa vợ chồng ông Q, bà K với bà H đã ký kết với nhau HĐCNQSD đất số 0522 ngày 21/01/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn H (BL06-08) và hợp đồng này đang trong quá trình thực hiện. Như vậy kể từ ngày 21/01/2022 khi vợ chồng ông Q, bà K với bà H ký kết với nhau HĐCNQSD đất số 0522 thì hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 mặc nhiên được xem đã hết hiệu lực pháp luật. Phía nguyên đơn

không có chứng cứ nào chứng minh hợp đồng CNQSDĐ số 0522 ngày 21/01/2022 giữa vợ chồng ông Q bà K với bà H tại Văn phòng công chứng Nguyễn H là giả tạo nhằm che giấu giao dịch thật giữa ông Q với anh T, chị Q; trong khi đó bị đơn bà Q không thừa nhận mà chỉ cho rằng mình chỉ là người giới thiệu của bên bán (bên chuyển nhượng – bà H-BL97).

Với các chứng cứ trên có đủ căn cứ chứng minh và xác định HĐCNQSD đất trên được xác lập giữa vợ chồng anh Q chị K với chị H chứ không phải xác lập giữa vợ chồng anh Q chị K với anh T, chị Q. Do đó, nếu một trong các bên cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thông qua việc xác lập HĐCN này thì có quyền khởi kiện bên kia ra để yêu cầu tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Cụ thể anh Q, chị K được quyền khởi kiện đối với bà H để yêu cầu giải quyết về tranh chấp HĐCNQSD đất. Như vậy, nguyên đơn đã khởi kiện không đúng chủ thể nên việc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng này nhưng không buộc các bên tham gia giao dịch hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131, 427 BLDS là không đúng, mà ngược lại lại buộc bên thứ 3, không phải là bên trực tiếp tham gia giao dịch trả tiền cho nguyên đơn, tức không tuyên buộc bà H (bên chuyển nhượng) mà là tuyên buộc anh T, chị Q trả lại tiền cho nguyên đơn anh Q chị K (bên nhận chuyển nhượng). Ngoài ra, Tòa sơ thẩm giải quyết tranh chấp HĐCNQSD đất nhưng không áp dụng các quy định pháp luật hợp đồng về QSD đất và Luật đất đai năm 2013 mà lại áp dụng Điều 328 BLDS về hợp đồng đặt cọc (các bên không tranh chấp) để tuyên buộc bị đơn (không phải 1 bên tham gia HĐCN) hoàn trả tiền là mâu thuẫn sai lầm trong áp dụng pháp luật.

Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước;

[3] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đinh Tiến Q, chị Đoàn Thị Thuý K không được Tòa án chấp nhận nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được tính lại. Cụ thể (từ 800.000.000 đồng đến 2.000.000.000 đồng = 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 800.000.000đ (1.740.000.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 940.000.000 đồng x 3% = 28.200.000 đồng.

Tổng số tiền nguyên đơn anh Q, chị K phải chịu là (36.000.000 đồng + 28.200.000 đồng) = 64.200.000 đồng

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nên bà Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Q có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Q;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5, Điều 91, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn anh Đinh Tiến Q, chị Đoàn Thị Thuý K về việc yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/01/2022 giữa chị Ngô Thị Ngọc H với anh Đinh Tiến Q, chị Đoàn Thị Thuý K; và buộc chị Lê Thị Q và anh Trần Đình T liên đới trả cho anh Đinh Tiến Q, chị Đoàn Thị Thuý K số tiền 1.740.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Nguyên đơn anh Đinh Tiến Q và chị Đoàn Thị Thuý K phải chịu số tiền là 64.200.000đ; Được khấu trừ vào số tiền mà anh Đinh Tiến Q, chị Đoàn Thị Thuý K đã tạm ứng là 300.000đ, theo biên lai thu tiền số 0000303, ngày 24/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Anh Q, chị K còn phải nộp 63.900.000 đồng.

3**.** Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Q không phải chịu. Hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001176 ngày 15 tháng 9 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp quyết định này 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:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo