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

Bản án số: **24**/2022/DS-PT
Ngày: 25/01/2022
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 Phan Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 25 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc: *"Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 104/2020/DS-ST ngày 29-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2021/QĐPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 04/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1. Bà **Trần U**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 25C, tổ 39B, khu phố 11A, phườngT, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Phạm K**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: C12, tổ 40, khu phố 4, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Triết, sinh năm 1978; Địa chỉ: D597A, tổ 12, khu phố 4, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2018)

- *Bị đơn*: 1. Bà **Mai H**, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp 1, xã Trị An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Mai G,** sinh năm 1977.

Địa chỉ: 235/52, khu phố 2, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Huỳnh P**, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: 7P/6, tổ 39B, khu phố 11, phườngT, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Bùi T**, sinh năm 1984

Địa chỉ: Tổ 19, khu phố 3, phường L, thành phố B, tỉnh đồng Nai.

Do có đơn kháng cáo của bị đơn bà Mai H.

(Bà H có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

- Nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 03/4/2018, bà Trần U ký giấy đặt cọc cho bà Mai H, Mai G để nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.115m^2 (rộng 17.5m x dài 57m) với giá 970.000.000 đồng. Ngay sau khi ký giấy đặt cọc, bà Út đã giao số tiền 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 20/4/2018 sẽ thanh toán số tiền còn lại. Số tiền 200.000.000 đồng là tiền hùn chung của ông, bà. Giấy đặt cọc bản chính do bà Nguyễn Thị Đông là người môi giới giữ. Đến ngày 17/4/2020, do xấu ngày nên ông, bà đã lập giấy thỏa thuận nhờ bà Huỳnh P đứng têm dùm thửa đất ngày 17/4/2018. Cùng ngày 17/4/2018, bà G, bà H ký giấy sang nhượng đất cho bà P, nội dung hoàn toàn giống giấy đặt cọc ngày 03/4/2018 về diện tích đất và số tiền thanh toán. Trong ngày 17/4/2018 ông, bà đã thanh toán số tiền còn lại 770.000.000đồng cho bà G, bà H. Sau khi nhận đủ số tiền 970.000.000 đồng, khoảng 30 ngày sau bà G, bà H chỉ dẫn cho ông, bà nhận đất để dọn dẹp cây tràm thì phát sinh tranh chấp với ông Bùi T.

Tại thời điểm tháng 4/2018 và hiện nay, diện tích đất nhận chuyển nhượng chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận. Ông, bà yêu cầu hủy Giấy sang nhượng đất ngày 17/4/2018 giữa bà G, bà H với bà P; buộc bà G và bà H trả lại cho ông, bà số tiền đã nhận 970.000.000đồng.

Bị đơn Bà Mai G, bà Mai H (bà G ủy quyền cho bà H) trình bày:

Ngày 25/02/2016 chị em bà có mua của bà Trịnh Thị Hoa, bà Nguyễn Ngọc Thảo một mảnh vườn trồng tràm với diện tích ngang 16.5m x dài 57m tọa lạc tại Tổ 39B, Khu phố 11A, phườngT, thành phố B. Sau khi nhận đất, chị em bà có trồng thêm tràm và nhờ bà Đông và vợ chồng ông Cách trông coi, không có ai tranh chấp. Ngày 03/4/2018 ông K, bà U thông qua giới thiệu của T đến gặp hỏi mua đất, chị em bà đồng ý chuyển nhượng lại với giá 970.000.000đồng. Ông K, bà U đặt cọc trước 200.000.000 đồng, ngày 17/4/2018 ông K, bà Uđã giao hết số tiền 770.000.000 đồng. Ông K, bà U có nhờ bà Huỳnh P đứng tên ký hợp đồng với chị em bà. Tại thời điểm chuyển nhượng, chị em bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận đủ tiền, chị em bà đã giao đất cho bà U, ông K; phía người mua ông K, bà U đã sử dụng đất như thu hoạch cây tràm, san ủi mặt bằng, xây lại bờ ranh làm đường và trồng tràm mới. Khoảng một thời gian sau thì bà Út báo có người lạ mặt xăm trổ đầy mình đến tranh chấp đất. Bà U, ông K làm đơn gửi tranh chấp ra Ủy ban phường Tân Phong với ông Bùi T, sau đó rút đơn và quay ra tranh chấp với chị em bà.

Việc ký mua bán là tự nguyện không ai ép buộc, trong hợp đồng không có cam kết nếu có tranh chấp thì hủy hợp đồng trả lại tiền; tiền nhận các bà đã sử dụng hết. Chị em bà không đồng ý hủy hợp đồng và trả lại tiền cho ông K,bà U

Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh P có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh Triết trình bày: Bà P xác định lời khai của ông K, bà Ulà đúng, bà chỉ đứng tên dùm cho hai người. Bà P không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông K,bà U

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi T đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án gồm có: Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về việc cung cấp tài liệu chứng cứ, Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; tuy nhiên ông Tuấn không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 104/2020/DS-ST ngày 29-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm K, bà Trần U đối với bị đơn bà Mai G, bà Mai H về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Hủy "Giấy sang nhượng đất ngày 17/4/2018" giữa bà Mai G, bà Mai H với bà Huỳnh P có nội dung về việc chuyển nhượng diện tích đất 1.115m^2 (rộng 17.5m x dài 57m) tại Tổ 39B, Khu phố 11A, phường T, thành phố B với giá 970.000.000đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng).

- Buộc Mai G, bà Mai H phải trả lại cho ông Phạm K, bà Trần U số tiền 970.000.000 đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, việc thi hành bản án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 05/10/2020, bị đơn bà Mai H có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 104/2020/DS-ST ngày 29-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng: Hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, đồng thời thu thập các tài liệu chứng cứ đánh giá đúng bản chất của vụ án, triệu tập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để tiến hành đối chất, làm rõ những tình tiết có liên quan đến vụ án, phán quyết một cách công minh, công bằng và đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án: Tại thời điểm bà H, bà G lập giấy sang nhượng cho bà P (bà P đứng tên dùm cho ông K, bà U) thì bà H, bà G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H, bà G không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, việc chuyển nhượng trên là vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc bà H, bà G phải trả lại cho bà U, ông K số tiền 970.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp pháp luật. Kháng cáo của bà H là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Mai H, sửa một phần bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật, cách tuyên và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chưa chính xác, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại số tiền đã nhận. Việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận là vấn đề giải quyết hậu quả của hợp đồng bị yêu cầu hủy, nên chỉ cần xác định quan hệ pháp luật là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp.

[1.2] Bị đơn bà Mai H gửi đơn kháng cáo trong thời hạn và đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ông Nguyễn Minh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào các Điều 227, 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Các bên đương sự đều xác nhận bà H, bà G có chuyển nhượng cho ông K, bà U diện tích đất 1.115m^2 (rộng 17.5m x dài 57m) với giá 970.000.000 đồng; hai bên chỉ làm giấy tờ tay do bà H, bà G ký với bà Huỳnh P (bà P đứng tên dùm ông Kỳ, bà Út). Phía bà G, bà H đã nhận đủ tiền từ ông K, bà U. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng tháng 4/2018 thì hai bên đều xác định đất chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy sang nhượng đất ngày 17/4/2018

được ký kết giữa các bên thì chỉ ghi diện tích đất mà không có số tờ số thửa. Khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, trên cơ sở thống nhất chỉ dẫn của cả nguyên đơn và bị đơn thì diện tích đất là đối tượng chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 12 tờ bản đồ số 02 thuộc tổ 39B, Khu phố 11A, phường T, thành phố B.

Tại công văn số 578/UBND-ĐCXD cung cấp thông tin đối với thửa đất trên, Ủy ban nhân dân phường Tân Phong trả lời: *Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 2 thuộc tổ 39B, khu phố 11A, phườngT, thành phố B có nguồn gốc là đất quốc phòng, hiện chưa bàn giao địa phương quản lý, nằm trong quy hoạch đất quốc phòng.*

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2019 (*bút lục 88, 89*), các cán bộ thuộc tổ đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa xác định đất trên thuộc quản lý của quân đội chưa bàn giao cho Ủy ban nhân dân tỉnh nên không tiến hành đo, phát hành bản vẽ được và diện tích đất tranh chấp cũng chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy, bà G, bà H không được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa ông K, bà U(bà Huỳnh P ký thay) và bà G, bà H vi phạm quy định pháp luật tại các Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hậu quả được giải quyết theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, diện tích đất trên là đất quân đội, hiện chưa giao địa phương quản lý, ông Kỳ bà Út cũng chỉ yêu cầu bà G, bà H phải trả lại đúng số tiền bà G, bà H đã nhận là 970.000.000đ mà không yêu cầu bồi thường gì thêm. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên giao trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà G, bà H mà chỉ tuyên Hủy "Giấy sang nhượng đất ngày 17/4/2018" giữa bà Mai G, bà Mai H với bà Huỳnh P và buộc bà G, bà H trả lại cho ông K, bà Usố tiền đã nhận 970.000.000 đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng) là đúng.

Tuy nhiên, bà G, bà H trình bày hai bà cũng nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ bà Trịnh Thị Hoa, bà Nguyễn Ngọc Thảo, sau đó hai bà chuyển nhượng lại cho ông K, bà U như trên. Vì vây, giành quyền khởi kiện cho bà G, bà H bằng vụ án khác nếu thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Về cách tuyên: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà H, bà G phải trả cho ông K, bà Usố tiền 970.000.000đ nhưng không tuyên bà H, bà G *liên đới* trả cho ông K, bà Ulà chưa chính xác.

[3] Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà H, bà G chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền bà H, bà G phải trả cho ông K, bà Umà không buộc bà H, bà G phải trả 300.000đ án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn là chưa đúng theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 37 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Về án phí phúc dân sự thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Mai H, sửa một phần bản án sơ thẩm số 104/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về quan hệ pháp luật, cách tuyên và án phí.

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm K, bà Trần U đối với bị đơn bà Mai G, bà Mai H về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Hủy "Giấy sang nhượng đất ngày 17/4/2018" giữa bà Mai G, bà Mai H với bà Huỳnh P có nội dung về việc chuyển nhượng diện tích đất 1.115m^2 (rộng 17.5m x dài 57m) tại Tổ 39B, Khu phố 11A, phườngT, thành phố B với giá 970.000.000đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng).

- Buộc Mai G, bà Mai H cùng liên đới trả lại cho ông Phạm K, bà Trần U số tiền 970.000.000đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm K, bà Trần U phải chịu 1.006.424 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

- Về án phí: Bị đơn Bà Mai G và bà Mai H phải nộp 41.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông K, bà U và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng số tiền án phí sơ thẩm bà G và bà H phải nộp là 41.400.000đ (Bốn mươi mốt triệu bốn trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Phạm K, bà Trần U số tiền 20.550.000 đồng (hai mươi triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004096 ngày 26/02/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí 300.000đ bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006929 ngày 08/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

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:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP.biên hòa;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS Tp.Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phan Thị Thu Hương