

Bản án số: 35/2022/DS-PT
Ngày 04-5-2022
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 TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Lê Quang Ninh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2022/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Thế M, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ : thôn 2, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Khu Đ – Thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Anh P, sinh năm 1959 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ : thôn 2, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Anh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Thế M và người đại diện theo ủy quyền cho ông M là ông Nguyễn Thành T trình bày:

Ngày 08/6/2019 tôi có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Anh P bà Nguyễn Thị T1 một phần diện tích đất phía sau nhà ông Lê Anh P, đất đã có giấy CNQSDĐ số BM 953014 thửa đất số 91, tờ bản đồ 34, đất tọa lạc tại thôn 1, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 1.200.000.000đ, tôi đưa trước cho ông P số tiền 700.000.000đ, còn lại 500.000.000đ thì hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục xong sẽ trả đủ. Các bên mới chỉ lập giấy chuyển nhượng viết tay, chưa có công chứng hoặc chứng thực, khi viết giấy có người làm chứng là con rể của tôi tên Chu Anh T2, hợp đồng mua bán này chỉ viết một bản. Tuy nhiên, tôi thấy việc chuyển nhượng mà không ghi diện tích đất cụ thể thì không ổn vì vợ chồng tôi mua đất với số tiền lớn nên ngay trong ngày chúng tôi đã thỏa thuận lại mua diện tích đất cụ thể khoảng 1,2 ha, tất cả đồng ý và đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng có người làm chứng này và lập hợp đồng mới, khi hủy hợp đồng thì không xé bỏ, tôi trả lại hợp đồng cho ông P và ông P vẫn giữ lại, còn nội dung hợp đồng mới tương tự như hợp đồng cũ nhưng có ghi rõ hơn là “*miếng đất đằng sau và 10m mặt tiền giáp nhà ông T3 (miếng đất khoảng 1 mẫu hai)*”. Khi lập giấy sang nhượng mới này không có người làm chứng, hợp đồng mới này tôi giữ, quá trình đo đạc làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật thì phát hiện đất không đủ diện tích như thỏa thuận 1,2 ha. Vì vậy, nay yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên hủy hợp đồng “Giấy mua bán đất” viết tay ngày 08/06/2019 giữa tôi và ông Lê Anh P, bà Nguyễn Thị T1, (hợp đồng không có người làm chứng) buộc vợ chồng ông P bà T1 trả lại cho tôi số tiền 700.000.000đ và bồi thường thiệt hại 100.000.000đ, tổng cộng 800.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại 100.000.000đ, không yêu cầu giải quyết bồi thường hậu quả.

Bị đơn ông Lê Anh P, bà Nguyễn Thị T1 thống nhất trình bày:

Ngày 08/6/2019 chúng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất diện tích khoảng 1,2 ha cho ông Phạm Thế M là đúng, giá chuyển nhượng 1.200.000.000đ, đã nhận 700.000.000đ là đúng, ông Phạm Thế M mua mục đích để ông M khai thác đá, đất đã có giấy CNQSDĐ số BM 953014 thửa đất số 91, tờ bản đồ 34, đất tọa lạc tại thôn 1, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, nội dung hợp đồng chuyển nhượng có ghi “*miếng đất đằng sau và 10m mặt tiền giáp nhà ông T3 (miếng đất khoảng 1 mẫu hai)*”, hợp đồng không có người làm chứng.

Tuy nhiên, sau đó tôi thấy diện tích không đúng 1,2 ha như thỏa thuận nên chúng tôi thỏa thuận lại chỉ bán miếng đất phía sau, không biết chính xác diện tích bao nhiêu, nên đã hủy hợp đồng và viết lại hợp đồng mới, nội dung hợp đồng mới có ghi “*miếng đất đằng sau và 10m mặt tiền giáp nhà ông T3*”, hợp đồng mới này có người làm chứng Chu Anh T2, khi viết hợp đồng chỉ viết một bản duy nhất, hợp đồng mới có người làm chứng này là tôi đang giữ, lý do ông M chưa giao đủ tiền, thật sự chúng tôi không bán đất mặt tiền 10m vì thửa đất có một phần 16,6m giáp hành lang lộ giới rồi, nếu tôi bán 10m mặt tiền là bán hành lang lộ giới là sai, nay nguyên đơn khởi kiện hủy hợp đồng (hợp đồng không có người làm chứng) chúng tôi không đồng ý vì hợp đồng này chúng tôi

đã thỏa thuận hủy rồi, ngoài ra chúng tôi không có khả năng trả lại tiền cho nguyên đơn.

Nếu Tòa án hủy hợp đồng thì chúng tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại, cụ thể không đồng ý bồi thường hoặc không nhận bồi thường thiệt hại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/06/2019 giữa ông Phạm Thế M với ông Lê Anh P, bà Nguyễn Thị T1, (giấy không có người làm chứng) là vô hiệu.

Buộc ông Lê Anh P bà Nguyễn Thị T1 trả lại số tiền 700.000.000đ cho ông Phạm Thế M.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt theo đơn của nguyên đơn.

2. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ-BPKCTT ngày 07/08/2020 của Tòa án nhân dân huyện B được tiếp tục duy trì cho đến khi có quyết định khác thay thế hoặc bị hủy bỏ.”;

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 20/5/2021, bị đơn ông Lê Anh P có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Thế M là ông Nguyễn Thành T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn ông Lê Anh P, bà Nguyễn Thị T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Anh P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Anh P được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân

tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Anh P thấy rằng:

[2.1] Về hình thức hợp đồng:

Các đương sự thừa nhận rằng vào ngày 08/6/2019 các đương sự có lập và ký vào giấy viết tay “Giấy mua bán đất” và chỉ viết một bản cho một bên giữ, trong hợp đồng có thỏa thuận khi ký giấy hợp đồng thì giao số tiền 550.000.000đ, và các bên đã giao nhận tiền, như vậy lẽ thông thường bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền thì phải giữ giấy gốc để bảo đảm có sự việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bảo đảm có việc đã giao tiền.

Như vậy, bên bán (bên chuyển nhượng) ông Lê Anh P cho rằng vì chưa giao đủ tiền nên giữ giấy gốc, xét ý kiến này là không thuyết phục, vì nếu như thế thì bên giao tiền sẽ không có gì bảo đảm việc đã giao tiền cho bên bán.

Bên cạnh đó, việc sang nhượng quyền sử dụng đất, vì quyền lợi của cả hai bên thì các bên đều phải biết diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, trong trường hợp này bị đơn cho rằng thấy diện tích không đúng 1,2 ha như thỏa thuận nên các bên thỏa thuận lại chỉ bán miếng đất phía sau nhưng lại không biết diện tích là bao nhiêu là không phù hợp.

Như vậy ngày 08/6/2019 các đương sự có lập và ký vào giấy viết tay “Giấy mua bán đất” không có người làm chứng là hợp đồng chính thức, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng này, như vậy về hình thức của hợp đồng mà các bên đã ký kết có lập bằng văn bản nhưng không có công chứng hoặc chứng thực theo luật quy định.

[2.2] Về nội dung hợp đồng:

Khi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1,2 ha nhưng thực tế đo đạc là 8.832m², diện tích không đúng như hợp đồng ký kết. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2019 giữa ông ông Phạm Thế M với ông Lê Anh P bà Nguyễn Thị T1 không có công chứng hoặc chứng thực, các bên chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ của mình, diện tích đất chuyển nhượng không đúng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần tuyên hủy hợp đồng “Giấy mua bán đất” viết tay ngày 08/06/2019 giữa ông Phạm Thế M với ông Lê Anh P, bà Nguyễn Thị T1 (giấy không có người làm chứng).

[2.3] Xét hậu quả hợp đồng vô hiệu: Các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, đối với diện tích đất 8.832m² thì chưa giao nhận, phía bị đơn vẫn đang quản lý sử dụng.

Đối với số tiền chuyển nhượng mà nguyên đơn đã đưa trước cho bị đơn là 700.000.000đ cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

[2.4] Giải quyết vấn đề thiệt hại: Nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu bồi giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại nên không xem xét giải quyết. Do nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại nên đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại theo đơn của nguyên đơn.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ. Do đó, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Anh P.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận bị đơn phải nộp số tiền án phí dân sự về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000đ. Nguyên đơn không phải chịu.

[5] Về chi phí xác minh thẩm định tài sản, đo đạc, định giá nguyên đơn tự nguyện nộp, không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[6] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ- BPKCTT ngày 07/08/2020 của Tòa án nhân dân huyện B được tiếp tục duy trì cho đến khi có quyết định khác thay thế hoặc bị hủy bỏ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Lê Anh P không được chấp nhận nên ông Lê Anh P phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Anh P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 122, 129 Bộ luật dân sự ;

Căn cứ vào điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/06/2019 giữa ông Phạm Thế M với ông Lê Anh P, bà Nguyễn Thị T1 (giấy không có người làm chứng) là vô hiệu.

Buộc ông Lê Anh P bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 700.000.000đ cho ông Phạm Thế M.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn ông Phạm Thế M.

3. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2020/QĐ-BPKCTT ngày 07/08/2020 của Tòa án nhân dân huyện B được tiếp tục duy trì cho đến khi có quyết định khác thay thế hoặc bị hủy bỏ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Anh P bà Nguyễn Thị T1 phải liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Ông Phạm Thế M không phải chịu. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước, hoàn trả ông Phạm Thế M số tiền tạm ứng án phí nộp là 18.300.000đ (*Mười tám triệu ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 015876 ngày 08/12/2020.

5. Về chi phí xác minh thẩm định tài sản, đo đạc, định giá nguyên đơn tự nguyện nộp, không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Anh P phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 016292, ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông P đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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;
- CCTHADS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Văn Thư