

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2021/DS-PT
Ngày 20/01/2021
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 355/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 354/2020/QĐPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đồng Chiến T, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 25, tổ 3, ấp T, xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 25, tổ 3, ấp T, xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021).

- Bị đơn: Bà Trần Thị Lệ Th, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 1179, khu phố C, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 68/23A, đường K, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Kim L1, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 18/21/1, khu phố 4, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L1: Bà Trần Kim S, sinh năm 1958; trú tại: Tổ 15, khu phố C, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 10/12/2020).

2. Bà Trần Kim P, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 190, ấp 4, xã Lộ 25, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Trần Kim S, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ 15, khu phố C, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim S: Ông Đào Văn T1, sinh năm 1975; trú tại: 137 ĐX25, tổ 15, khu 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 23/12/2020).

4. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu C, ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đồng Chiến T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung của bản án sơ thẩm:

- Tại đơn khởi kiện ngày 14/10/2019, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Kim L thống nhất trình bày:

Thửa đất số 549, tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thị xã) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Lệ Th vào năm 1999. Bà Th nhiều lần vay tiền của ông T, mỗi lần vay hai bên đều làm giấy giao nhận tiền. Đến năm 2014 do đã nhiều lần vay tiền của ông T nhưng không có khả năng trả nên bà Th đã hứa hẹn chuyển nhượng thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12 cho ông T. Tuy nhiên, do ông T chưa đủ tiền, bên cạnh đó bà L và bà Th cũng là chị em nên năm 2014 các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng từ năm 2014, bà L đã làm hàng rào phía bên tay trái thửa đất (nhìn từ cổng vào) để người ngoài không vào lấn đất.

Do ông T đã giao tiền cho bà Th nhiều lần với tổng số tiền là 300.000.000 đồng, bà L cũng làm hàng rào xung quanh khu đất, muốn chắc chắn bà Th phải bàn giao đất cho ông T nên bà L yêu cầu bà Th phải làm hợp đồng chuyển nhượng đất với con trai bà L là ông Đồng Chiến T.

Ngày 10/9/2017, bà Trần Thị Lệ Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 549, tờ bản đồ số 02 cho ông Đồng Chiến T. Giá trị hợp đồng là 450.000.000 đồng, thỏa thuận thanh toán thành 02 đợt: Đợt 1 thanh toán 300.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng,

đợt 2 thanh toán 150.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng.

Trong vòng 02 tháng kể từ khi thanh toán đợt 1, bà Th có trách nhiệm giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Đồng Chiến T. Hai bên thống nhất vào ngày 10/12/2018, cả hai có mặt tại Văn phòng Công chứng T để ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại là 150.000.000 đồng.

Tất cả các giấy mượn tiền giữa ông T và bà Th do ông T cất giữ nhưng sau nhiều lần sửa nhà hiện nay đã thất lạc nên không thể giao nộp cho Tòa án. Tuy nhiên theo biên nhận nhận tiền ngày 10/9/2017, bà Th thừa nhận ông T đã thanh toán cho bà Th số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà Th hứa khi ông T trả đủ tiền thì bà Th chắc chắn sẽ giao đất cho ông T. Do các chị em của bà Th tranh chấp di sản thừa kế, ông T chưa giao số tiền còn lại 150.000.000 đồng nên bà Th chưa giao đất cho ông T quản lý.

Khi bà S tranh chấp di sản thừa kế với bà Th thì bà L có nói cho ông T biết thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12 đang có tranh chấp nhưng bà Th hứa khi giải quyết xong tranh chấp với bà S vẫn chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12 cho ông T. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 10/9/2017 bà Th có nói cho ông T biết việc bà S tranh chấp thửa đất 549 với bà Th nhưng do ông Đồng Chiến T đã giao cho bà Th số tiền 300.000.000 đồng nên ông T và bà Th vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2017.

Vì biết bà S khởi kiện bà Th để yêu cầu chia thừa kế thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12 tại ấp T, xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương nên ông Đồng Chiến T không giao số tiền 150.000.000 đồng còn lại cho bà Th. Đất đang có tranh chấp nên hai bên cũng không thể ra Văn phòng Công chứng để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 10/9/2017.

Ông Đồng Chiến T đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12 của bà Trần Thị Lệ Th từ năm 2014 nhưng đến nay bà Th không bàn giao toàn bộ thửa đất trên cho ông T. Tại phiên tòa, bà Trần Kim L yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Lệ Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2017 với ông Đồng Chiến T, cụ thể là bà Trần Thị Lệ Th phải giao toàn bộ thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12, tại ấp T, xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông T. Ông T sẽ trả cho bà Th số 150.000.000 đồng còn lại.

Diện tích thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12 đã được Tòa án nhân dân thị xã T đo đạc trong vụ án chia di sản thừa kế giữa nguyên đơn bà S và bà Th thể hiện tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 28-2018, tờ bản đồ số 12, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương ký ban hành ngày 07/6/2018. Hiện nay diện tích đất và tứ cận thửa đất không thay đổi, bà L yêu cầu Tòa án và sử dụng bản vẽ đã ban hành theo Bản án số 18/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T và Bản án số 221/2019/DS-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để làm

căn cứ giải quyết vụ án. Bà L đồng ý tài sản trên đất theo biên bản thẩm định ngày 05/5/2020, đồng ý kết quả định giá ngày 23/6/2020 của Hội đồng định giá thị xã T.

Bà L không đồng ý điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý chỉ nhận phần đất 339,7m² bà Th được giao theo Bản án số 221/2019/DS-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để chuyển nhượng cho ông Đồng Chiến T với số tiền là 300.000.000 đồng.

Bà L không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Trần Kim S, bà Trần Kim P, bà Trần Thị Kim H và bà Trần Thị Kim L1 về việc yêu cầu Tòa án không công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/9/2017 giữa ông Đồng Chiến T và bà Trần Thị Lệ Th đối với thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12.

- Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đặng Phước Hoàng M trình bày:

Trước khi ông Trần Văn A và bà Lê Thị C qua đời có nói với các con thừa đất số 549, tờ bản đồ số 12 tại xã Th để lại cho bà Trần Thị Lệ Th làm nhà thờ cúng ông bà. Năm 1999 bà Th đi kê khai và được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ năm 2014, do hoàn cảnh khó khăn, bà Th có ý định bán một phần diện tích thửa đất số 549, tờ bản đồ số 02. Khi biết bà Th có ý định bán một phần thửa đất nêu trên, bà Trần Kim L là chị gái bà Th nói phần đất này là của ông bà để lại, nếu bà Th có nhu cầu bán thì bà L sẽ nhận chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất nêu trên chứ không mua một phần vì con trai bà L là ông Đồng Chiến T chuẩn bị định cưới vợ nên muốn mua đất để xây nhà.

Giữa ông T và bà Th có giao nhận tiền nhiều lần, có lập biên nhận cụ thể. Năm 2017 khi biết thông tin bà S tranh chấp đất với bà Th nên ngày 10/9/2017 giữa bà Trần Thị Lệ Th và ông Đồng Chiến T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 549, tờ bản đồ số 12. Giá trị chuyển nhượng 450.000.000 đồng thanh toán thành 02 đợt: Đợt 1 thanh toán 300.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng và đợt 2 thanh toán 150.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng.

Trong vòng 02 tháng kể từ khi thanh toán đợt 1, bà Th có trách nhiệm giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Đồng Chiến T. Hai bên thống nhất ngày 10/12/2017 hai bên có mặt tại Văn phòng Công chứng T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại cho bà Th.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và viết lại giấy biên nhận đã nhận tổng số tiền 300.000.000 đồng, bà Th và ông T thống nhất hủy bỏ những giấy biên nhận tiền trước đó.

Ngay sau khi ký hợp đồng bà Th cũng đã bàn giao đất cho ông T vào tháng 9/2017, nhưng hai bên không lập biên bản giao nhận đất.

Tháng 11/2017, bà Trần Thị Kim S khởi kiện bà Th yêu cầu chia di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất 549, tờ bản đồ số 12 nên bà Th không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng với ông Đồng Chiến T được.

Ngày 17/5/2019, Tòa án nhân dân thị xã T đã xét xử vụ án giữa bà Trần Kim S với bà Trần Thị Lệ Th và quyết định chia cho bà Th diện tích 339,7m² và chia diện tích 345,4m² cho các chị của bà Th là bà L1, bà S, bà H và bà P.

Bà Trần Thị Lệ Th không đồng ý với kết quả xét xử của Tòa án nhân dân thị xã T nên có kháng cáo bản án sơ thẩm và được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử bằng Bản án số 221/2019/DS-PT ngày 08/10/2019. Nội dung bản án phúc thẩm y án sơ thẩm. Bà Th đã liên hệ với bà Trần Thị Kim L1 để bà L1 ký hợp đồng tặng cho bà Th kỷ phần của bà L1 được nhận là 91,346m². Như vậy, tổng diện tích bà Th có được là 431,46m².

Hiện nay, bà L1 rút lại ý định tặng cho phần tài sản thừa kế của bà L1 cho bà Th. Trên thực tế bà Th đã nhận của ông Đồng Chiến T 300.000.000 đồng và phần diện tích bà Th được nhận theo bản án là 339,7m². Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Trần Thị Lệ Th đề nghị điều chỉnh lại giá hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng cho diện tích đất chuyển nhượng 339,7m² thuộc thửa đất 549, tờ bản đồ số 12 tại ấp T, xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim S, bà Trần Kim P, bà Trần Thị Kim H đã được giải quyết bằng Bản án số 221/2019/DS-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà Mai, không có ý kiến.

Bị đơn đồng ý sử dụng bản vẽ đã ban hành theo Bản án số 18/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T và Bản án số 221/2019/DS-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc lại.

Đối với tài sản trên đất, nguyên đơn đồng ý theo biên bản thẩm định ngày ngày 05/5/2020, đồng ý kết quả định giá ngày 23/6/2020 của Hội đồng định giá thị xã T. Toàn bộ cây trồng và tài sản trên đất đã được giải quyết tại Bản án số 221/2019/DS-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bị đơn không có yêu cầu nào khác về tài sản trên đất.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim P, bà Trần Kim S và bà Trần Thị Kim H thống nhất trình bày:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12 đã được giải quyết tại Bản án số 18/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T và Bản án số 221/2019/DS-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương hiện nay đã có hiệu lực pháp luật. Bà Trần Kim P, bà Trần Kim S và bà Trần Thị Kim H yêu cầu Tòa án không công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/9/2017 giữa

ông Đồng Chiến T và bà Trần Thị Lệ Th đối với thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L1 trình bày:

Tháng 12/2019, bà L1 có ký vào hợp đồng tặng cho đất do bà Th soạn sẵn nội dung bà L1 tặng cho bà Th toàn bộ kỷ phần thừa kế của bà L1 được nhận theo Bản án số 221/2019/DS-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Hợp đồng tặng cho này chưa được công chứng, chứng thực, chưa thực hiện được do ông T tranh chấp với bà Th. Hiện nay bà L1 biết bà Th lấy đất của bà L1 để chuyển nhượng cho ông T nhằm phục vụ nhu cầu cá nhân của bà Th mà không phải đền thờ cúng cha mẹ nên bà L1 không tặng cho đất bà Th nữa. Bà L1 giữ nguyên yêu cầu độc lập và thống nhất với lời trình bày của bà Trần Kim S.

- Tại biên bản xác minh ngày 15/6/2020, UBND xã Th cung cấp thông tin:

Khi nhận đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp di sản thừa kế thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12 của bà Trần Kim S đối với bà Trần Thị Lệ Th, Ban hòa giải của ấp T có tiến hành hòa giải và lập biên bản vào ngày 28/5/2017, nhưng giữa bà S và bà Th không thống nhất được nội dung. Khi hòa giải tranh chấp, UBND xã Th đã gửi thư mời họp lệ bà Th đến UBND xã để hòa vào các ngày 24/8/2017, ngày 31/8/2017 nhưng bà Th vắng mặt.

Từ khi bà Trần Kim S tranh chấp đất với bà Trần Thị Lệ Th vào tháng 5/2017 đến nay không ai sinh sống trên thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12 tại ấp T, xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 26, 35, 92, 147, 157, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 123, 129, 131, 364, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đồng Chiến T với bị đơn bà Trần Thị Lệ Th về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim P, bà Trần Kim S và bà Trần Thị Kim H, bà Trần Kim Liên về việc không công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2017 giữa ông Đồng Chiến T và bà Trần Thị Lệ Th đối với thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12, tại ấp T, xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất ngày 10/9/2017 giữa ông Đồng Chiến T và bà Trần Thị Lệ Th đối với thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12, tại ấp T, xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Lệ Th trả lại ông Đồng Chiến T số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) đã nhận ngày 10/9/2017.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/9/2020, nguyên đơn ông Đồng Chiến T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 10/9/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông L cung cấp giấy tay thể hiện ông T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và hiện nay ông L đang giữ GCNQSDĐ bản chính đây là tình tiết mới ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông T và bà Th là chưa phù hợp. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 09/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S, bà P, bà H, bà L1 có bản tự khai đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà Th (hợp đồng vô hiệu), Tòa án có Thông báo yêu cầu nộp tiền tạm ứng án phí, sau khi bà S, bà P, bà H, bà L1 nộp tạm ứng án phí, cùng ngày Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập là chưa phù hợp với quy định tại Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự về thủ tục yêu cầu độc lập, vì bà S, bà P, bà H, bà L1 chưa có đơn yêu cầu.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/9/2017 đối với thửa đất số 549, tờ bản đồ số 2, tại ấp T, xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Hồ sơ vụ án thể hiện:

Diện tích đất 690m² (đo đạc thực tế 685,1m²) thuộc thửa số 549, tờ bản đồ số 2, tại ấp T, xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số 01346 QSDĐ/TU ngày 18/6/2001 cấp cho hộ bà Trần Thị Lệ Th, ngày 09/6/2015 được điều chỉnh đứng tên bà Trần Thị Lệ Th.

Ngày 10/9/2017, bà Th với ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có nội dung: Bà Th chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 690m² nêu trên (có 300m² đất thổ cư, 390m² đất trồng cây lâu năm) với giá 450.000.000 đồng, ông T đã thanh toán cho bà Th 300.000.000 đồng, hợp đồng chưa được công chứng theo quy định, các bên thỏa thuận đến ngày 10/12/2018 đến Văn phòng Công chứng T ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Tháng 5/2017, bà S tranh chấp thừa kế với bà Th, vụ việc được Ban hòa giải ấp T tiến hành hòa giải vào ngày 28/5/2017 nhưng hai bên không thống nhất, nên chuyển hồ sơ đến UBND xã Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương hòa giải. Ngày 24/8/2017 và ngày 31/8/2017 UBND xã Th hòa giải nhưng bà Th không đến. Đến ngày 16/11/2017, bà S khởi kiện bà Th, yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T chia thừa kế quyền sử dụng đất trên.

Diện tích đất 690m² trên, được xác định là di sản thừa kế và đã được phân chia tại Bản án số 18/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T và Bản án số 221/2019/DS-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương hiện nay đã có hiệu lực pháp luật. Bà Th được chia 339,7m² (trong đó có 150m² đất thổ cư, 189,7m² đất trồng cây lâu năm) trong tổng diện tích 685,1m².

Ngày 02/12/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T có Quyết định thi hành án số 393/QĐ-CCTHADS theo yêu cầu của bà S, bà P, bà H, bà L1.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/9/2017 giữa ông Đồng Chiến T và bà Trần Thị Lệ Th vô hiệu, ông T có lỗi 50%, bà Th có lỗi 50%. Tuy nhiên, về giải quyết thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết thiệt hại do hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét là chưa phù hợp, vì nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với toàn bộ thửa đất số 549; bị đơn chỉ chấp nhận giao diện tích 339,7m² được chia tương ứng 300.000.000 đồng đã nhận, nếu nguyên đơn không đồng ý đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S, bà P, bà H, bà L1 có yêu cầu không công nhận hợp đồng vì nguyên đơn, bị đơn tranh chấp chỉ là thỏa thuận kéo dài thời

gian thi hành án. Như vậy, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn là yêu cầu có phạm vi lớn bao hàm cả giải quyết hậu quả của hợp đồng, trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao tại phần III mục 2 quy định: Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa giải thích theo hướng dẫn trên cho các đương sự. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì vi phạm Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự không đảm bảo chế độ xét xử hai cấp, làm mất quyền kháng cáo của đương sự.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm ông Nguyễn Văn L cung cấp tài liệu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông L, đây là tình tiết mới cũng cần được điều tra làm rõ, khi giải quyết lại vụ án.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Chiến T.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Đồng Chiến T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0051643 ngày 11/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng