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

Bản án số: 181/2019/DS-PT
Ngày 11, 28 - 10 - 2019
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Văn Toàn

Các thẩm phán: 1. Ông Văn Công Dần

2. Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 và 28 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 152/2018/DS - PT ngày 07/8/2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 194/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đình H; địa chỉ: YM, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Xuân K; địa chỉ: LTT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (đã có văn bản hủy bỏ ủy quyền ngày 25/10/2019).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Lê Thanh K1; địa chỉ: NĐC, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2019). Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thiên L; địa chỉ: VX, phường TT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Đều có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị T; địa chỉ: VX, phường TT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Nguyễn Xuân Ph – Văn phòng luật sư LM, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: LD, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Thiên L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/5/2015 ông Trần Đình H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thiên L diện tích đất 250m^2, thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số BT895848 do UBND thành phố BMT cấp ngày 24/04/2014. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng bằng văn bản với giá chuyển nhượng là 300.000.000đ.

Sau khi ký hợp đồng, ông H đưa cho ông C bà L số tiền 80.000.000đ nhưng không ghi giấy biên nhận riêng (thực tế số tiền này ông C bà L chuyển giao lại cho bà T). Đồng thời, các bên lập biên bản thỏa thuận kèm theo hợp đồng, trong đó thỏa thuận ông H có trách nhiệm phải thanh toán cho bên chuyển nhượng là ông C bà L nhưng bà Trần Thị T là người nhận số tiền 70.000.000đ vào ngày 10/6/2015; Số tiền còn lại cũng sẽ trả qua cho bà T và bên chuyển nhượng sẽ tiến hành các thủ tục để tách thửa quyền sử dụng đất cho ông H cũng như bàn giao đất theo đúng như cam kết trong hợp đồng. Tuy nhiên, vì chưa đủ tiền thanh toán nên giữa ông H và vợ chồng ông C, bà L, bà T đã tự thỏa thuận miệng cho ông H tiếp tục trả thành nhiều đợt.

Tính đến ngày 16/8/2015, ông H trả được tổng số tiền là 206.500.000đ và bà T đã ký xác nhận (giấy xác nhận ngày 16/8/2015 có chữ ký, chữ viết của bà Trần Thị T, đã được giám định). Đồng thời các bên thống nhất đến ngày 15/12/2015 (âm lịch) ông H sẽ thanh toán dứt điểm số tiền còn lại 93.500.000đ. Các bên thỏa thuận miệng là ông H phải trả tiền lãi cho số tiền 93.500.000đ này hàng tháng. Ông H chấp nhận yêu cầu này của phía bà T và vào các ngày 02/10/2015, 10/10/2015, 30/11/2015 ông H đưa tiền lãi cho bà T 3 lần mỗi lần 5.000.000đ; Ngày 15/12/2015 ông H đưa tiếp cho bà T số tiền 20.000.000đ.

Như vậy, qua các lần trả tiền cho việc nhận chuyển nhượng đất thì ông H đã trả tổng số tiền 206.500.000đ cho ông C, bà L mà bà T là người nhận tiền và trực tiếp ký xác nhận với ông H. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận và nhận số tiền trên vợ chồng ông C bà L không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cho ông H như cam kết, mà dùng lô đất nói trên để sang tên cho bà T, rồi bà T chuyển nhượng tiếp cho người khác. Ông H đã yêu cầu ông C, bà L, bà T nếu không bán đất nữa thì trả lại tiền cho ông H thì những người này không chịu trả.

Phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất đã ký giữa các bên do bị đơn không thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng như đã cam kết mà chuyển nhượng QSD đất cho người khác; Buộc vợ chồng ông C bà L trả cho ông H số tiền 206.000.000đ (đã làm tròn số) mà ông H đã bỏ ra để chuyển nhượng QSD đất. Đồng thời, yêu cầu bà Trần Thị T có trách nhiệm liên đới cùng với ông C, bà L trả lại cho ông H số tiền nói trên. Đối với chi phí giám định chữ ký,

chữ viết của bà T thì đề nghị giải quyết theo quy định páp luật; đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại thì ông H không tiếp tục yêu cầu.

Bị đơn ông Nguyễn Hùng C trình bày:

Ông C và bà T là anh em họ hàng với nhau. Vào năm 2015, vợ chồng ông C bà L có cho bà T lô đất có chiều rộng 10m, dài 25m, diện tích 250m^2 nằm trong thửa đất số 103, tờ bản đồ số 28, GCNQSD đất số BT 895848 địa chỉ phường TT, thành phố BMT.

Đến ngày 30/5/2015 do cần tiền trả nợ ngân hàng và đất chưa được tách thửa đứng tên bà T nên bà T có nhờ vợ chồng tôi đứng ra làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích nói trên cho ông H. Và ngày 30/5/2015, vợ chồng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H diện tích đất nói trên. Hợp đồng viết tay chưa được công chứng, chứng thực, trong hợp đồng chỉ có ông C ký, còn bà L không ký. Hai bên thỏa thuận ông H đặt cọc trước 80.000.000đ, bà T là người nhận tiền. Theo giấy thỏa thuận ngày 30/5/2015 thì số tiền còn lại sẽ được trả như sau: Ngày 10/6/2015 ông H phải trả cho bà T 70.000.000đ; số tiền 150.000.000đ còn lại sẽ thỏa thuận về thời gian thanh toán sau khi ông H trả 70.000.000đ. Tuy nhiên, ông H không thực hiện đúng như thỏa thuận giữa hai bên. Sau đó tôi được biết bà T có đòi tiền nhiều lần nên ông H đưa được 4 lần, cụ thể: Ngày 02/10/2015 trả 5.000.000đ; ngày 10/10/2015 trả 5.000.000đ; ngày 30/11/2015 trả 5.000.000đ; ngày 15/12/2015 trả 20.000.000đ; tổng cộng 35.000.000đ.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi trả 206.000.000đ và tiền lãi tạm tính từ ngày 05/01/2016 đến ngày 05/01/2018 là 41.200.000đ thì ông C không đồng ý vì ông H là người vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận. Ông C không đồng ý trả lại cho ông H 80.000.000đ, còn số tiền 35.000.000đ bà T nhận của ông H thì bà T có trách nhiệm trả lại cho ông H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thiên L trình bày:

Tôi đồng ý với trình bày của ông C và giữ nguyên các lời khai tại Tòa án. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tôi xác nhận chồng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông H và chúng tôi có ký giấy thỏa thuận thanh toán như nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên, thực tế vợ chồng chúng tôi nhận tiền đặt cọc ngày 30/5/2015 nhưng đưa lại cho bà T, do vợ chồng chúng tôi không nhận khoản tiền nào của ông H nên chúng tôi không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:

Tôi (Tấn) có diện tích đất 250m^2 (rộng 10m, dài 25m, do ông C bà L cho) nằm trong thửa đất số 103, tờ bản đồ số 28, GCNQSD đất số BT 895848, địa chỉ phường TT, thành phố BMT. Ngày 30/5/2015 tôi đã thỏa thuận bán cho ông H nhưng do QSD đất chưa được tách bìa (nằm trong GCNQSD đất của ông C, bà L) nên tôi nhờ ông C bà L đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông H, bản hợp đồng được ký ngày 30/5/2015. Số tiền đặt cọc là 80.000.000đ, tôi là người nhận tiền sau đó trả nợ cho bà Thoa. Sau khi ký xong hợp đồng, tôi và ông C bà L có ra đo

đất, đóng cọc đúng vị trí và diện tích đất đã ký trong hợp đồng.

Theo giấy thỏa thuận ngày 30/5/2015 thì số tiền còn lại sẽ được trả như sau: Ngày 10/6/2015 ông H phải trả cho bà T 70.000.000đ; số tiền 150.000.000đ còn lại sẽ thỏa thuận về thời gian thanh toán sau khi ông H trả 70.000.000đ. Tuy nhiên ông H không thực hiện đúng thỏa thuận mà sau nhiều lần tôi yêu cầu thì ngày 02/10/2015 ông H trả 5.000.000đ; ngày 10/10/2015 ông H trả 5.000.000đ; ngày 30/11/2015 ông H trả 5.000.000đ; ngày 15/12/2015 ông H trả 20.000.000đ; Tổng cộng tôi nhận của ông H 35.000.000đ cộng với tiền đặt cọc 80.000.000đ (tổng cộng 115.000.000đ).

Đến khoảng tháng 12/2015 (âm lịch) tôi yêu cầu ông H trả toàn bộ số tiền còn lại để tôi trả cho ngân hàng nhưng ông H không thực hiện và ông H viết giấy còn nợ 93.500.000đ nhưng tôi không đồng ý. Ngoài ra tôi cũng không nhận số tiền nào khác và không ký vào bất cứ giấy tờ nào ông H viết.

Khoảng tháng 7/2016, sau khi tôi nhờ ông C bà L tách thửa cho tôi đứng tên phần đất nói trên, tôi gọi cho ông H để trả đủ số tiền còn lại để tôi sang nhượng cho ông H nhưng do ông H không trả tiền nên tôi buộc phải chuyển nhượng cho người khác để trả nợ ngân hàng. Sau đó tôi cũng vẫn gọi điện trả lại tiền 115.000.000đ cho ông H nhưng ông không đến nhận.

Nay ông H khởi kiện thì tôi không đồng ý trả lại khoản tiền nào cho ông H vì quá trình thực hiện ông H vi phạm thỏa thuận thời hạn trả tiền và tôi cũng không nhận của ông H tổng cộng 206.000.000đ.

Ý kiến của những người làm chứng:

Ông Nguyễn Duy Đ trình bày: Ngày 30/5/2015 tại nhà ông C bà L có làm hợp đồng chuyển nhượng đất, tôi là người chứng kiến. Theo hợp đồng, bên chuyển nhượng là ông C, bà L, bên nhận chuyển nhượng là ông H. Khi giao tiền, bà L nhận và đưa bà T, sau đó bà T và trả nợ cho bà Thoa vợ tôi.

Ông Nguyễn Xuân M trình bày: Việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C, bà L, bà T và ông H vào ngày 30/5/2015 thì tôi không trực tiếp chứng kiến mà chỉ nghe bà T kể lại.

Tại bản án sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 159, 220 và khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 410 BLDS năm 2005;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đã bổ sung của nguyên đơn ông Trần Đình H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01CN ngày

30/5/2015 đã ký giữa ông Nguyễn Hùng C và ông Trần Đình H là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Hùng C có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Đình H số tiền 206.000.000 (Hai trăm lẻ sáu triệu) đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn chậm thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/6/2019 các bị đơn ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thiên L kháng cáo với nội dung: Ông Hùng, bà L không đồng ý trả số tiền 206.000.000đ cho ông H vì ngày 10/6/2015 ông H không thanh toán số tiền 70.000.000đ cho bà T như đã thỏa thuận, sau đó bà T hối thúc thì ông H mới trả thêm cho bà T 35.000.000đ (cụ thể: Ngày 02/10/2015 trả 5.000.000đ, ngày 10/10/2015 trả 5.000.000đ, ngày 30/10/2015 trả 5.000.000đ và ngày 15/12/2015 trả 20.000.000đ). Đồng thời, do ông H vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng và thực tế bà T chỉ nhận của ông H tổng cộng 115.000.000đ chứ không phải số tiền 206.000.000đ như ông H trình bày. Bên cạnh đó, tất cả các giấy ghi nội dung về các khoản tiền đều do ông H tự ghi và đưa cho bà T, Tòa án nhận định lỗi của ông H nhưng lại buộc chúng tôi trả lại tiền đặt cọc là trái với quy định của pháp luật. Do đó, ông C, bà L đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Cùng ngày 27/6/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Ngoài các nội dung kháng cáo của bị đơn thì bà T còn kháng cáo nội dụng, cấp sơ thẩm nhận định ông H yêu cầu bà T có nghĩa vụ liên đới với bị đơn để trả nợ cho ông H là chưa phù hợp.

Ngày 18/7/2019 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung: Cấp sơ thẩm không đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại là tuyên án chưa đầy đủ; về thủ tục nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của Tòa án là chưa đúng với quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, bà L là vợ ông C, cùng ông C đứng tên trên GCN QSD đất, trong giấy thỏa thuận ngày 30/5/2015 bà L cũng đã ký tên bên mục chuyển nhượng nên bà L cũng phải có nghĩa vụ cùng ông C trả tiền cho ông H. Ngoài ra, ông H cung cấp được chứng cứ là giấy xác nhận của bà T đã nhận tổng cộng số tiền 206.000.000đ (đã được giám định là chữ ký, chữ viết trong giấy trên là của bà T). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ buộc một mình ông C trả nợ cho ông H là không đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị, HĐXX sửa án sơ thẩm theo hướng đã phân tích ở trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi nội dung kháng cáo như sau: Phía bị đơn và bà T chỉ nhận 80.000.000đ tiền đặt cọc mua đất của ông H, ngoài ra không nhận được bất cứ khoản tiền mua đất nào khác từ ông H, khoản tiền 206.000.000đ bà T đã nhận của ông H theo giấy nhận tiền ngày 16/8/2015 là nằm trong 02 khoản nợ của ông H với bà T với tổng số tiền 380.000.000đ (một lần vay 80.000.0000đ và một lần vay 300.000.000đ). Tổng số tiền 35.000.000đ ông H trả bà T nhiều lần vào tháng 10 và tháng 12/2015 là tiền lãi của hai khoản vay trên. Bên cạnh đó, do ông H vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng cho nên

phía bị đơn và bà T không đồng ý trả số tiền đặt cọc 80.000.000đ cho ông H và đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi nội dung quyết định kháng nghị số 647/QĐKNPTVKS-DS ngày 16/7/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T phát biểu luận cứ bảo vệ với nội dung: Quá trình thực hiện hợp đồng thì phía ông H đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận đối với số tiền 70.000.000đ. Do đó, ông H đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc nên theo quy định của pháp luật ông H không được nhận lại số tiền đã đặt cọc (80.000.000đ). Còn số tiền bà T nhận 206.000.000đ tại bút lục số 43 của ông H là nằm trong 02 khoản nợ của ông H với bà T với tổng số tiền 380.000.000đ (một lần vay 80.000.0000đ và một lần vay 300.000.000đ). Tổng số tiền 35.000.000đ ông H trả bà T nhiều lần vào tháng 10 và tháng 12/2015 là tiền lãi của hai khoản vay trên (bút lục 33). Do đó, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm, trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật vì: Bản án sơ thẩm có xác định bà L tham gia vào giao dịch nhưng không tuyên nghĩa vụ của bà L là không đúng với quy định của pháp luật, tuyên án chưa đầy đủ và giải quyết chưa hết yêu cầu của đương sự. Cấp sơ thẩm không đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H đối với nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng là không đúng với quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Tại cấp sơ thẩm không làm rõ các nội dung liên quan đến khoản tiền vay của ông H đối với bà T số tiền 380.000.000đ. Tại cấp phúc thẩm HĐXX đã tạm ngưng phiên tòa để triệu tập phía nguyên đơn lên để làm rõ nhưng phía nguyên đơn vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk trong hạn luật định, nên hợp lệ. Do đó, vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét thấy, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do

đó, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 BLTTDS

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, tất cả các đương sự đều thừa nhận: Ngày 30/05/2015 ông Trần Đình H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thiên L một lô đất diện tích 250m^2 (10m x 25m), thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 28, nằm trong GCNQSD đất số BT895848 do UBND thành phố BMT cấp ngày 24/04/2014. Giá trị chuyển nhượng là 300.000.000đ. Khi chuyển nhượng các bên có lập thành hợp đồng, có ông H và ông C ký nhưng không được công chứng theo quy định (bút lục 42). Về thời hạn và phương thức thanh toán: Số tiền đặt cọc 80.000.000đ tại thời điểm ký hợp đồng. Việc thanh toán số tiền còn lại các bên thống nhất người nhận tiền là bà Trần Thị T theo "Giấy thỏa thuận" ngày 30/5/2015 được ký kết ba bên giữa ông H, ông C, bà L và bà T (bút lục 41).

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn và bà T thay đổi lời khai và cho rằng số tiền 206.000.000đ mà bà T nhận của ông H không phải là tiền mua đất của ông H mà bà T chỉ nhận tổng cộng 80.000.000đ tiền đặt cọc mua đất của ông H. Còn số tiền bà T nhận 206.000.000đ tại bút lục số 43 là nằm trong 02 khoản nợ của ông H với bà T với tổng số tiền 380.000.000đ (một lần vay 80.000.0000đ và một lần vay 300.000.000đ). Đồng thời, tổng số tiền 35.000.000đ ông H trả bà T nhiều lần vào tháng 10 và tháng 12/2015 là tiền lãi của hai khoản vay trên (bút lục 33). Xét giấy nhận tiền đề ngày 16/8/2015 (bút lục 43) thấy: *Tại bút lục này thể hiện hai nội dung, trong đó có 01 nội dung thể hiện ngày 30/7/2015 DL ông H nợ Giỏi (tức bà T) số tiền 80.000.000đ, mỗi tháng đóng lãi hàng tháng cho đến khi ông H trả tiền cho ngân hàng và lấy GCN QSD đất cho cô Giỏi (Tấn)* và 01 nội dung thể hiện *Tổng số cô Giỏi đã nhận 206.500.000đ (hai trăm lẻ sáu triệu năm trăm nghìn). Số còn lại 300.000.000đ - 206.500.000đ = 93.500.000đ (chín mươi ba triệu năm trăm nghìn) hẹn đến ngày 15/12/2015 âm lịch sẽ thanh toán dứt điểm*, phía dưới nội dung trên có chữ ký xác nhận của bà Trần Thị T. Như vậy tại giấy nhận tiền ngày 16/8/2015 có thể hiện một khoản tiền 80.000.000đ (ông H vay của bà T như lời trình bà của bà T) và một khoản tiền 300.000.000đ không xác định được là tiền ông H vay của bà T hay khoản tiền thỏa thuận chuyển nhượng đất của các bên. Trong khi đó, cấp sơ thẩm chưa làm rõ khoản tiền 300.000.000đ trên là tiền gì mà lại cho rằng đây là khoản tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất số 01CN ngày 30/5/2015 giữa ông C, bà L với ông H là chưa có căn cứ vững chắc. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông H cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông H lên để làm rõ nội dung trên nhưng ông H và người đại diện theo ủy quyền của ông H đều vắng mặt không lý do. Do đó, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Kháng cáo bổ sung của ông C, bà L và bà T; kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về nội dung này là có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo của ông C, bà L và bà T về việc không đồng ý trả số tiền đặt cọc 80.000.000đ cho ông H vì ông H là người vi phạm nghĩa vụ hợp đồng do không thanh toán số tiền 70.000.000đ vào ngày 10/6/2015 cho bà T như đã thỏa

thuận, thấy rằng: Tại hợp đồng chuyển nhượng số 01CN ngày 30/5/2015 (bút lục 42) có thỏa thuận số tiền đặt cọc là 80.000.000đ. Tuy nhiên, các bên không thỏa thuận về việc phạt cọc, cũng như không thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ thỏa thuận "*Bên nào không thực hiện những nội dung đã thỏa thuận và cam kết nói trên thì bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật*". Trong khi đó, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút yêu cầu bồi thường thiệt hại, còn bị đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Mặt khác, sau khi ông H không thanh toán số tiền 70.000.000đ vào ngày 0/6/2015 cho bà T như đã thỏa thuận nhưng phía bị đơn không có văn bản yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng gửi cho ông H, điều này cho thấy phía bị đơn và bà T vẫn đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với ông H và đồng ý với những sai phạm về nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của ông H và chấp nhận những vi phạm đó của ông H. Do đó, kháng cáo về nội dung này của bị đơn và bà T không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng nghị bổ sung của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa, thấy:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/10/2017 nguyên đơn yêu cầu ông C, bà L phải trả cho nguyên đơn số tiền 206.000.000đ và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông H nhiều lần thay đổi, bổ sung nội dung đơn khởi kiện nhưng cấp sơ thẩm không yêu cầu ông H làm đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện và tiến hành thủ tục thụ lý đơn khởi kiện bổ sung của ông H là có sai xót. Bên cạnh đó, tại Biên bản hòa giải ngày 03/5/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm ông H rút một phần đơn khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là trái với quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS 2015.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về nghĩa vụ liên đới trả nợ cho ông H của bà L, HĐXX xét thấy: Bà L và vợ của ông C, là người cùng đứng trên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 895848 do UBND thành phố BMT cấp ngày 20/4/2014, trong đó có phần đất tranh chấp. Mặt khác, tại "Giấy thỏa thuận" ngày 30/5/2015 bà L cũng ký tên bên mục "Bên chuyển nhượng" nên bà L phải có nghĩa vụ cùng với ông C trả tiền nợ cho ông H. Kháng nghị của Viện kiểm sát đối với nội dung này là có căn cứ, cần chấp nhận.

Đối với trách nhiện của bà T thì: Tại đơn khởi kiện ban đầu ông H chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà L trả cho ông H số tiền 206.000.000đ, sau khi Tòa án tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần thì ngày 10/5/2019 ông H mới có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc bà T cùng vợ chồng ông C, bà L trả nợ cho ông H số tiền trên và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 30/5/2015. Xét thấy, nội dung đơn khởi kiện bổ sung của ông H có nội dung về trách nhiệm liên đới của bà T vượt quá nội dung đơn khởi kiện ban đầu. Do đó, căn cứ mục 7, phần IV Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối Cao về một số vấn đề nghiệp vụ thì HĐXX không xem xét giải quyết.

[3] Từ các phân tích và nhận định trên, HĐXX phúc thẩm thấy cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung của bị đơn ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Thiên L và kháng cáo, kháng cáo bổ sung của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T. Chấp nhận kháng nghị và kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Thiên L và bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung của các bị đơn ông Phạm Hùng Cường và bà Nguyễn Thị Thiên L.

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T.

Chấp nhận kháng nghị và kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật

Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Thiên L và bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Hùng C, bà Nguyễn Thị Thiên L và bà Trần Thị T mỗi người được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai 0001892 ngày 03/7/2019 (do bà Trần Thị T nộp thay ông Nguyễn Hùng C); biên lai 0001891 ngày 03/7/2019 (do bà Trần Thị T nộp thay

bà Nguyễn Thị Thiên L) và biên lai số 0001919 ngày 05/7/2019 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột

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

Nơi nhận:
- *TANDCC;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND thành phố Buôn Ma Thuột*
- *Chi cục THA tp. Buôn Ma Thuột;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: Hồ sơ vụ án.*

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

(đã ký)

Trịnh Văn Toàn