

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 159 /2017/DS-PT

Ngày: 27-10-2017

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường
thiệt hại

**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 Võ Thị Thanh Phụng

Các thẩm phán:

Ông Phạm Thành Dương

Ông Lê Văn Quý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Trúc Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2017/TLPT-DS ngày 05/4/2017 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2016/DS-ST ngày 14/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2017/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Hoàng T, sinh năm 1979, địa chỉ: số F3/092A, ấp S, xã T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Ông T ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1968, địa chỉ: số 153 T, khu phố 2, phường H, thị xã K, tỉnh Đồng Nai làm đại diện (theo giấy ủy quyền ngày 17/9/2014 có xác nhận của UBND xã T).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1929, địa chỉ: số 11/3, ấp M 2, xã T 1, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Ông L ủy quyền cho ông Nguyễn Long K, sinh năm 1975, địa chỉ: số 322/3, ấp M 2, xã T1, huyện N, tỉnh Đồng Nai làm đại diện (theo giấy ủy quyền ngày

22/9/2016 và giấy ủy quyền ngày 12/10/2016 cùng có xác nhận của UBND xã T1, huyện N, tỉnh Đồng Nai).

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

1. Ông Nguyễn Long K, sinh năm 1975, địa chỉ: số 322/3, ấp M2, xã T1, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960, địa chỉ: số 139/6, tổ 6, ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà M ủy quyền cho ông Nguyễn Long K làm đại diện (theo giấy ủy quyền ngày 10/10/2016 có xác nhận của UBND xã H, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)

3. Ông Nguyễn Công D, sinh năm 1968.

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958.

5. Anh Nguyễn Huy H, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: số 11/3, ấp M 2, xã T 1, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Ông D, ông H, anh H cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Long K làm đại diện (theo giấy ủy quyền ngày 12/10/2016 có xác nhận của UBND xã T1, huyện N, tỉnh Đồng Nai).

6. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1963; địa chỉ: số 2005/G, ấp N1, xã C, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

Bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Long K làm đại diện (theo giấy ủy quyền ngày 08/10/2016 có xác nhận của UBND xã C, huyện Q, tỉnh Đồng Nai)

7. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1971; địa chỉ: E2/029, ấp S, xã T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà V ủy quyền cho ông Nguyễn Long K làm đại diện (theo giấy ủy quyền ngày 12/10/2016 có xác nhận của UBND xã T, huyện N, tỉnh Đồng Nai)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh H - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Mai Hoàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh H, đại diện của nguyên đơn Mai Hoàng T trình bày:

Ông Mai Hoàng T có quen biết với ông Nguyễn Long K và ông Nguyễn Văn L từ khoảng năm 2008. Cụ thể ông T và ông K là bạn bè với nhau và ông T thường xuyên đến nhà ông K chơi nên quen biết với các thành viên của gia đình ông K.

Ngày 02/10/2012 tại nhà ông L (có mặt ông K và ông L), ông T nghe ông K nói gia đình ông K đang cần tiền (mục đích làm gì không rõ) nên có nhu cầu

chuyển nhượng diện tích đất 1.200 m² (ngang 15m x dài 80m) thuộc một phần của thửa 233, tờ bản đồ số 4 tại xã T1, huyện N, tỉnh Đồng Nai (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn L). Vị trí thửa đất cụ thể: Đông giáp đường nhựa; Tây giáp nhà ông D; Nam giáp đất ông L; Bắc giáp đất ông V. Sau khi thương lượng, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất này với giá tiền là 945.000.000đ (chín trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Theo thỏa thuận trên, trưa ngày 04/10/2012 tại nhà ông Nguyễn Văn L (số 11/3, ấp Dốc Mơ 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai), ông Mai Hoàng T, ông Nguyễn Văn L và các thành viên trong hộ Nguyễn Văn L gồm có: bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Huy H đã cùng nhau bàn bạc và thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.200m² (ngang 15m x dài 80m) là một phần của thửa 233, tờ bản đồ số 4 tại xã T 1, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông Mai Hoàng T. Việc chuyển nhượng đất có lập hợp đồng sang nhượng đất. Chữ ký, chữ viết, dấu vân tay điểm chỉ trong Hợp đồng sang nhượng đất là chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của những người tham gia giao kết hợp đồng. Hợp đồng được lập thành 02 bản, ông Mai Hoàng T giữ 01 bản; ông Nguyễn Văn L và các thành viên trong hộ ông L giữ 01 bản.

Theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/10/2012 thì việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thanh toán làm 02 đợt, cụ thể: đợt 1, khi ký kết hợp đồng thì ông Mai Hoàng T giao số tiền 867.000.000đ (tám trăm sáu mươi bảy triệu đồng); đợt 2: sau khi công chứng Hợp đồng theo quy định và xong thủ tục tách thửa cho ông Mai Hoàng T thì ông Mai Hoàng T giao tiếp số tiền còn lại là 78.000.000đ (bảy mươi tám triệu đồng).

Sau khi ký kết hợp đồng ông Mai Hoàng T đã thực hiện việc giao tiền đợt 1 với số tiền là 867.000.000 đồng trực tiếp cho ông L và ông K, có sự chứng kiến của các thành viên trong hộ ông L. Do số tiền đã ghi trong hợp đồng nên các bên không lập biên nhận tiền.

Sau đó, mặc dù ông T nhiều lần tìm ông L để thực hiện các thủ tục tách thửa, ký hợp đồng sang tên nhưng ông L và gia đình ông không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ngày 17/11/2014, ông T có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Hợp đồng sang nhượng đất” xác lập ngày 04/10/2012 giữa ông Mai Hoàng T và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H và buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, anh Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H trả lại cho ông Mai Hoàng T số tiền chuyển nhượng đã nhận là 867.000.000đ (tám trăm sáu mươi bảy triệu đồng). Ngoài ra, ông T còn yêu cầu ông

Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, anh Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng với lãi suất 1%/tháng, tính từ ngày 04/10/2012 đến ngày 04/11/2014 là: 216.750.000 đồng ($867.000.000đ \times 1\%/tháng \times 25$ tháng).

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 23/02/2016, đại diện của nguyên đơn trình bày: Tháng 11/2014, ông K có trả cho ông Mai Hoàng T số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) nên nay ông Mai Hoàng T thay đổi yêu cầu, yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 827.000.000đ (tám trăm hai mươi bảy triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục tính thêm tiền bồi thường thiệt hại từ sau ngày khởi kiện (ngày 05/11/2014) đến ngày xét xử sơ thẩm 14/12/2016 (tính tròn 26 tháng) là: $827.000.000đ \times 1\%/tháng \times 26$ tháng = 215.020.000 đồng. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 827.000.000đ (tám trăm hai mươi bảy triệu đồng) và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền: 431.770.000đ (bốn trăm ba mươi một triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng). Tổng cộng là: 1.258.770.000đ (một tỷ hai trăm năm mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Long K, đại diện của bị đơn Nguyễn Văn L trình bày:

Ông Nguyễn Long K và ông Mai Hoàng T quen biết nhau từ khoảng năm 2008 thông qua công việc kinh doanh. Khoảng tháng 4/2009 khi ông K đầu tư mua bán than bùn, hoạt động đến tháng 5/2010 thì ông Mai Hoàng T đề nghị cho hùn vốn để thành lập công ty. Ngày 02/7/2010, ông K được cấp giấy phép kinh doanh mang tên Công ty TNHH thương mại dịch vụ X, ngày 17/01/2011 được cấp đổi giấy phép, trong giấy phép kinh doanh thể hiện vốn góp của từng thành viên như sau: ông K 45%; Nguyễn Duy T 45% và ông Mai Hoàng T 10% (trị giá vốn góp 200.000.000đ). Tuy nhiên trên thực tế toàn bộ vốn góp do ông K bỏ ra 100%.

Ngày 04/10/2012, ông K, ông L và các thành viên khác trong gia đình hoàn toàn không tham gia thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Hoàng T. Ông Khánh thừa nhận tại hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 04/10/2012, phần cuối văn bản có chữ ký, chữ viết, dấu vân tay điểm chỉ của ông và các thành viên trong hộ Nguyễn Văn L là đúng. Tuy nhiên, việc ký kết Hợp đồng này là để ông Mai Hoàng T “đổi phó” với gia đình Mai Hoàng T trong việc hợp tác đầu tư làm ăn với ông chứ thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về quá trình ký kết hợp đồng như nguyên đơn khai là không đúng, trên thực tế thì địa điểm giao kết hợp đồng không phải tại nhà ông L mà tại thửa đất 223, tờ bản đồ số 4 tại xã T1, thời gian vào khoảng 14 giờ ngày 04/10/2012; tại thời điểm đó không có mặt bà M, anh H. Hợp đồng sang nhượng đất được ký 01 bản mục đích

để ông Mai Hoàng Trung “đổi phó” với gia đình. Ông K, ông L và các thành viên nói trên không giữ bản Hợp đồng nào như lời khai của người đại diện nguyên đơn. Việc anh H, bà M ký vào hợp đồng thời gian nào, ở đâu ông K không được rõ. Sự việc thực tế như thế nào ông K khai vậy chứ không có gì chứng minh.

Ông K khẳng định không hề có việc ông Mai Hoàng T giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông và ông L. Ông và ông L cũng như bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H chưa nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông Mai Hoàng T liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo ông K, xuất phát từ hoạt động kinh doanh của công ty nên mới xuất hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2012. Cụ thể là, từ năm 2011 thì công việc kinh doanh của Công ty X (do ông K, ông T, ông Mai Hoàng T góp vốn thành lập) gặp khó khăn, bị thua lỗ, không có khả năng thanh toán các khoản nợ tiền công của công nhân và đầu tư tái sản xuất, vì vậy ông K có nhờ ông Mai Hoàng Trung đi cầm cố một số tài sản của cá nhân ông K (03 xe mô tô) và có vay của một người tên “H1” (không rõ họ tên, chỉ biết cư trú tại khu vực thị xã Long K) số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn vay 02 tháng, không thỏa thuận lãi. Hết thời hạn vay, ông K không thể thanh toán, ông H1 có đề nghị với ông K do số tiền 350.000.000 đồng ông H1 vay từ ông Mai Hoàng T để cho ông K vay lại nên đề nghị ông K trực tiếp thanh toán số tiền trên cho ông Mai Hoàng T, ông K đồng ý. Số tiền cầm 03 xe mô tô để ông Mai Hoàng T thanh toán tiền cho công nhân, được ông Mai Hoàng T nói lại là cầm được số tiền 200.000.000 đồng và số tiền 350.000.000 đồng vay của ông H1, tổng cộng là 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) do cầm cố 03 xe mô tô ông K trả lãi từ năm 2011 đến năm 2013 thì ngưng không trả lãi, số tiền 350.000.000 đồng ông K trả tiền lãi vay trực tiếp cho ông Mai Hoàng T, việc trả lãi không lập thành văn bản, không có sổ sách theo dõi việc trả lãi và không có người chứng kiến. Thực tế sự việc sao ông K khai vậy chứ không có gì chứng minh việc vay tiền cũng như cầm cố xe mô tô và trả tiền lãi như đã khai ở trên.

Tổng cộng ông Mai Hoàng T tự tính toán số tiền nợ, cộng với các khoản lãi chưa thanh toán và xác định ông K còn nợ số tiền là 867.000.000 đồng. Hợp đồng sang nhượng đề ngày 04/10/2012 do ông Mai Hoàng T thảo sẵn, ông K và các thành viên gia đình ký mục đích là để ông Mai Hoàng T mang về báo lại với gia đình giải thích việc hợp tác làm ăn của ông K và ông Mai Hoàng T chứ thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc này thực tế sao ông khai vậy chứ không có gì chứng minh.

Do hợp đồng này là không có thật nên các bên đều không thực hiện các bước tiếp theo như giao tiền đợt 2, tiến hành giao đất ngay sau khi ký hợp đồng và làm thủ tục tách thửa; trên thực tế từ sau khi ký kết hợp đồng thì ông Mai Hoàng T cũng

không có lần nào yêu cầu tách thửa và cũng không yêu cầu giao đất như hợp đồng đã đề cập.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý do ông L và các thành viên trong hộ Nguyễn Văn L không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Hoàng T cũng như không nhận số tiền 867.000.000 đồng của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông L và các thành viên trong hộ ông Nguyễn Văn L đã ký kết là không có thật do: Thứ nhất, mục đích ký kết hợp đồng là để ông Mai Hoàng T đối phó với gia đình ông Mai Hoàng T và để ông Mai Hoàng T không “làm khó” ông K; mặt khác việc ký hợp đồng là do ông K nợ tiền của Mai Hoàng T chứ thực tế ông K và ông L hoàn toàn không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Hoàng T; Thứ hai, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể có vì ông Mai Hoàng T chưa giao tiền chuyển nhượng cho hộ ông L; từ sau khi ký kết hợp đồng ông K, ông L và các thành viên trong hộ ông L vẫn là người sử dụng đất; không tiến hành giao đất; ông Mai Hoàng T cũng không có lần nào yêu cầu ông L cũng như các thành viên của hộ ông L tiến hành tách thửa và giao đất để cho ông Mai Hoàng T sử dụng; Thứ ba, việc ký kết hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu 01 thành viên của hộ ông Nguyễn Văn L là anh Nguyễn Sơn H – sinh năm: 1965 (hiện đang định cư tại Mỹ).

Ông K thừa nhận số tiền ông K nợ ông Mai Hoàng T là 550.000.000 đồng, ông K đã thanh toán cho ông Mai Hoàng T số tiền 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng), trường hợp ông Mai Hoàng T khởi kiện yêu cầu ông K thanh toán số tiền nợ còn lại là 460.000.000đ (bốn trăm sáu mươi triệu đồng) thì ông đồng ý thanh toán. Các yêu cầu khác của nguyên đơn ông K không chấp nhận.

- Ông Nguyễn Long K, đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim T, bà Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Huy H trình bày:

Tất cả những người liên quan đồng ý và thống nhất với lời khai và ý kiến của ông Nguyễn Long K, đại diện theo ủy quyền của ông L. Đối với yêu cầu của nguyên đơn là ông Mai Hoàng T thì ông K, bà M, ông D, ông H, bà T, bà V, anh H đều không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2016/DS-ST ngày 14/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai quyết định: Áp dụng Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều I Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 21/11/2015 của Quốc hội hướng dẫn thi hành Bộ luật tố tụng dân sự số: 92/2015/QH13; Điều 122; Điều 124; Điều 127; Điều 129; Điều 134; Điều 137; Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/PL- UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009 của UBTVQH.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hoàng T về việc xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Hợp đồng sang nhượng đất” xác lập ngày 04/10/2012 giữa ông Mai Hoàng T (bên nhận chuyển nhượng) và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H (bên chuyển nhượng).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Hợp đồng sang nhượng đất” xác lập ngày 04/10/2012 giữa ông Mai Hoàng T (bên nhận chuyển nhượng) và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H (bên chuyển nhượng) là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng 827.000.000đ (tám trăm hai mươi bảy triệu đồng) và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 431.770.000đ (bốn trăm ba mươi một triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng). Tổng cộng: 1.258.770.000đ (một tỷ hai trăm năm mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/12/2016 ông Nguyễn Thanh H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án với yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 66/2016 ngày 14/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và đề nghị tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Mai Hoàng T.

Ngày 19/5/2017, ông Mai Hoàng T và ông Nguyễn Thanh H cùng lập đơn xin thay đổi nội dung kháng cáo. Cụ thể thay đổi nội dung kháng cáo thành Sửa bản án sơ thẩm số 66/2016 theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không căn cứ vào chứng cứ mà chỉ dựa vào lời khai của bị đơn để xét xử là không khách quan. Bị đơn có ý kiến không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như không chấp nhận kháng cáo.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã không chứng minh được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bị đơn nể nang mà ký kết nên việc bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không có thật là không có căn cứ. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về tư cách đương sự: Diện tích đất chuyển nhượng theo Hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/10/2012 giữa ông Mai Hoàng T (bên nhận chuyển nhượng) và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H (bên chuyển nhượng) là 1.200 m² - là một phần của thửa đất số 233, tờ bản đồ số 4, xã T 1, huyện N, tỉnh Đồng Nai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC333515 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất ký ngày 20/12/2010 cấp cho hộ ông Nguyễn Trung L.

Trong vụ án này, nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu những người tham gia ký kết hợp đồng hoàn trả tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều đồng ý hủy hợp đồng và cũng không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Xét thấy, tuy thành viên hộ gia đình của ông Nguyễn Trung L còn có những người khác nhưng thấy rằng việc giải quyết vụ án không làm ảnh hưởng hay liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các thành viên còn lại của hộ ông L tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng, ngày 04/10/2012, bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L cùng các con, cháu là Nguyễn Long K, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Công D, Nguyễn Văn H, Nguyễn Huy H, Nguyễn Thị M cùng bên nhận chuyển nhượng là Mai Hoàng T đã lập Hợp đồng sang nhượng đất (gọi tắt là hợp đồng ngày 04/10/2012). Tuy hợp đồng không được công chứng chứng thực bởi các cơ quan có thẩm quyền nhưng tất cả các bên đều

thừa nhận có sự việc ký kết hợp đồng sang nhượng và chữ ký, dấu lấn tay của mình trong hợp đồng là có thật.

Tuy nhiên, phía bị đơn ông L cho rằng giữa ông và ông T không có việc sang nhượng đất, lý do ông ký vào hợp đồng do giữa ông T và con ông là Nguyễn Long K có làm ăn chung và ông Mai Hoàng T đã bắt ông ký hợp đồng mà ông cũng không hiểu lý do (bút lục 23). Người liên quan ông Nguyễn Long K khai hợp đồng sang nhượng đất là không có thật, do ông có nợ tiền của ông Mai Hoàng T nên ông Mai Hoàng T bắt gia đình ông phải ký hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/10/2012 (bút lục 55). Tuy nhiên, người liên quan ông Nguyễn Công D khai ông không thỏa thuận gì với ông Mai Hoàng T, việc ông ký vào hợp đồng sang nhượng đất là do ông K đưa ông bản hợp đồng và đề nghị ông ký vào (bút lục 26); người liên quan bà Nguyễn Thị V khai bà không thỏa thuận gì với ông T, việc bà ký vào hợp đồng sang nhượng đất là do ông L đưa bà bản hợp đồng và đề nghị bà ký vào (bút lục 29); người liên quan bà Nguyễn Thị Kim T khai bà không thỏa thuận gì với ông Mai Hoàng T, việc bà ký vào hợp đồng sang nhượng đất là do ông L đề nghị bà ký vào hợp đồng (bút lục 39); người liên quan ông Nguyễn Văn H khai ông không biết gì về việc sang nhượng đất nhưng khi bố ông là ông L đưa ông bản hợp đồng và đề nghị ông ký thì ông có đọc và đã ký vào hợp đồng (bút lục 51). Như vậy, đối chiếu lời khai của ông L, ông K và của ông D, bà V, bà T, ông H thì thấy rằng lời khai của ông L, ông K không có căn cứ do các ông cho rằng bản thân các ông bị ép buộc ký hợp đồng nhưng qua lời khai của người liên quan thì thấy rằng chính các ông là người đã yêu cầu những người liên quan ký vào hợp đồng sang nhượng 04/10/2012. Do vậy, không có căn cứ để cho rằng việc giao kết hợp đồng ngày 04/10/2012 là không tự nguyện và không xuất phát từ ý chí thật của các bên.

[4] Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số tiền chuyển nhượng 867.000.000 đồng chưa được giao cho ông L và gia đình ông L do phía ông L không thừa nhận và giữa các bên cũng không lập biên bản, biên nhận gì là không phù hợp với thực tế do trong chính hợp đồng 04/10/2012 đã thể hiện rõ nội dung ông Mai Hoàng T đã đưa trước số tiền 867.000.000 đồng cho ông L: “...Tôi tên Nguyễn Văn L.... Tôi có bán cho anh Mai Hoàng T...mảnh đất với diện tích 1.200 m²...với số tiền là 945.000.000 đồng. Anh T đưa trước số tiền là 867.000.000 đồng, còn thiếu lại 78.000.000 đồng. Sau khi tách sổ xong anh T sẽ trả số tiền còn lại”. Bên cạnh đó, việc ông L và các con ký tên, điểm chỉ đầy đủ vào trong hợp đồng và giao cho ông Mai Hoàng T giữ bản chính Hợp đồng này cũng thể hiện rõ việc ông T đã giao tiền cho ông L và gia đình ông L là có thật.

[5] Đối với nhận định cấp sơ thẩm cho rằng việc giao kết giữa hai bên là bất hợp pháp do giá chuyển nhượng cao so với thực tế và theo hợp đồng 04/10/2012 thì ông Mai Hoàng T được quyền sử dụng mảnh đất này kể từ ngày ký hợp đồng nhưng thực tế đến thời điểm tranh chấp thì diện tích đất bán cho ông Mai Hoàng T vẫn do ông L quản lý, sử dụng. Xét thấy, để giải thích cho việc tại sao ông không quản lý đất sau khi đã giao tiền đợt 1, ông Mai Hoàng T đã trình bày “do để tạo

điều kiện cho ông L tiến hành thủ tục tách thửa, nhằm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật” (bút lục 17). Về việc chọn giá chuyển nhượng cao hay thấp là quyền tự nguyện chọn lựa, giao kết của các bên, không vi phạm pháp luật, phù hợp với Điều 690 Bộ luật dân sự năm 2005 nên không thể xem giá chuyển nhượng cao hơn giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng là thể hiện hợp đồng chuyển nhượng là không có thật.

[6] Việc bị đơn và những người liên quan bao gồm ông K giải trình về lý do họ ký vào hợp đồng 04/10/2012 là do để ông Mai Hoàng T “đổi phỏ” với gia đình ông Mai Hoàng T trong việc hợp tác đầu tư làm ăn với ông K là mâu thuẫn với lời khai của chính ông K tại bút lục 56 “...*vì không muốn làm mất mặt gia đình và vợ con nên tôi mới nói khó với bố tôi để cho ông T không làm khó dễ tôi nữa*”. Và trong lời khai của người làm chứng H1 cũng không có chi tiết nào nói về việc ký hợp đồng 04/10/2002 là để ông Mai Hoàng T đổi phỏ gia đình ông Mai Hoàng T.

[7] Việc ông Nguyễn Long K khai thực chất lý do ký kết hợp đồng ngày 04/10/2012 là do ông có nợ ông Mai Hoàng T tiền. Xét thấy rằng, đối với các khoản nợ mà ông K trình bày, ông K không giao nộp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Bên cạnh đó, ông K cũng không chứng minh được việc khoản nợ của ông K liên quan gì đến việc ký kết hợp đồng sang nhượng đất 04/10/2012, cũng như không chứng minh được việc ký hợp đồng sang nhượng đất là giả tạo. Do vậy việc cấp sơ thẩm nhận định việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn và người liên quan là giả tạo, không có thật và không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng là không có căn cứ.

Tuy nhiên do nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện là hủy hợp đồng ngày 04/10/2012, bị đơn và người liên quan đều cùng đồng ý hủy hợp đồng nên việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/10/2012 là có căn cứ.

[8] Theo Điều 425 Bộ luật dân sự thì khi hợp đồng bị hủy bỏ thì các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận. Căn cứ những chứng cứ trong hồ sơ và như Hội đồng xét xử đã nhận định nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn L cùng các ông, bà là Nguyễn Long K, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Công D, Nguyễn Văn H, Nguyễn Huy H, Nguyễn Thị M cùng có trách nhiệm trả cho ông Mai Hoàng T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 827.000.000đ (tám trăm hai mươi bảy triệu đồng).

[9] Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người liên quan bồi thường thiệt hại số tiền 431.770.000 đồng: Xét thấy nguyên đơn là bên có yêu cầu hủy hợp đồng, nguyên đơn không có yêu cầu công nhận hay tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thấy chính nguyên đơn đưa ra yêu cầu hủy bỏ hợp đồng trước. Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khẳng định không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá, thẩm định giá để làm căn cứ bồi thường thiệt hại cũng như

không đưa ra được chứng cứ để chứng minh bị đơn và những người liên quan có lỗi trong việc hợp đồng bị hủy bỏ nên yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Ngoài ra, cấp sơ thẩm cần lưu ý rút kinh nghiệm khi tiến hành nghị án, cần áp dụng đúng quy định tại Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, ghi lại ý kiến đã thảo luận, biểu quyết và quyết định của Hội đồng xét xử theo từng vấn đề của vụ án.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H phải nộp án phí là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) và 36.810.000đ (Ba mươi sáu triệu tám trăm mười nghìn đồng).

Ông Mai Hoàng T phải nộp án phí là 21.270.800đ (Hai mươi một triệu hai trăm bảy mươi nghìn tám trăm đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Mai Hoàng T không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

[12] Đối với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, ông Mai Hoàng T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 66/2016/DS-ST ngày 14/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, khoản 2 Điều 228, Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 21/11/2015 của Quốc hội hướng dẫn thi hành Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13;

Áp dụng Điều 425, 305, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/PL- UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hoàng T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Hợp đồng sang nhượng đất” xác lập ngày 04/10/2012 và yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà

Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng 827.000.000đ (tám trăm hai mươi bảy triệu đồng).

Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Hợp đồng sang nhượng đất” xác lập ngày 04/10/2012 giữa ông Mai Hoàng T (bên nhận chuyển nhượng) và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H (bên chuyển nhượng).

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H phải trả cho ông Mai Hoàng T số tiền 827.000.000đ (tám trăm hai mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H bồi thường thiệt hại.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Công D, ông Nguyễn Long K, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Huy H phải nộp án phí là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) và 36.810.000đ (Ba mươi sáu triệu tám trăm mười nghìn đồng). Ông Mai Hoàng T phải nộp án phí là 21.270.800đ (Hai mươi một triệu hai trăm bảy mươi nghìn tám trăm đồng), trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Mai Hoàng T đã nộp là 22.256.250đ (Hai mươi hai triệu, hai trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu tiền số 008312 ngày 24/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, hoàn trả cho ông Mai Hoàng T số tiền còn lại là 985.450đ (Chín trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm năm mươi đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Hoàng T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Mai Hoàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 005938 ngày 28/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

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 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:

- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Võ Thị Thanh Phụng