

Bản án số: **74/2019/DS-PT**

Ngày: 22 - 5 - 2019

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 ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Hồng Luyến

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Phạm Thành Dương

2. Bà Trần Thị Thanh Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Quốc Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 22 tháng 5 năm 2019, tại Hội trường B – Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2019/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 97/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 150/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Mạnh V**, sinh năm: 1979.

Địa chỉ thường trú: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Đường D, ấp E, xã F, huyện G, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

**Bà Trần Thị Bạch T**, sinh năm: 1958.

Địa chỉ thường trú: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Đường D, ấp E, xã F, huyện G, tỉnh Đồng Nai (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 9 năm 2018).

Bà **Huỳnh Thị Thu H**, sinh năm: 1980.  
Địa chỉ thường trú: Đường H, phường I, thành phố J, tỉnh Vĩnh Long.  
Địa chỉ liên hệ: Đường K, khu phố L, phường M, thành phố N, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 4 năm 2019).

## **2. Bị đơn:**

**2.1. Ông Phạm Quốc K**, sinh năm: 1984.

**2.2. Bà Trần Kim D**, sinh năm: 1987.

Cùng địa chỉ: Đường O, khu phố P, phường Q, thành phố X, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Nguyễn Đạt Đ**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Đường Y, phường Z, quận W, Thành phố Hồ Chí Minh. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 7 năm 2018).

## **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết T**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Đường A1, phường B1, quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.2. Bà Trần Thị Bạch T**, sinh năm: 1958.

Địa chỉ thường trú: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Đường D, ấp E, xã F, huyện G, tỉnh Đồng Nai.

**3.3. Ông Nguyễn Mạnh T**, sinh năm: 1984.

Địa chỉ thường trú: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Đường D1, phường E1, quận F1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.4. Bà Nguyễn Khánh N**, sinh năm: 1988.

Địa chỉ thường trú: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Đường D1, phường E1, quận F1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N:* Bà **Trần Thị Bạch T**, sinh năm: 1958.

Địa chỉ thường trú: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Đường D, ấp E, xã F, huyện G, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 3 năm 2018)

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh V.

(Ông Đ, bà H có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, các lời khai có tại hồ sơ, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh V trình bày:**

Ngày 15 tháng 3 năm 2014, ông đặt cọc cho vợ chồng ông K, bà D số tiền 5.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 360m<sup>2</sup>. Do chưa có bản vẽ nên chưa biết diện tích chính xác là bao nhiêu, diện tích này thuộc một phần thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F. Giá trị hợp đồng tính theo diện tích đất là 133.560.000 đồng. Ngày 07 tháng 11 năm 2014, ông giao tiền cọc lần 02

số tiền 5.000.000 đồng, nhưng nội dung ghi Công ty cổ phần thiết kế in ấn V có mua diện tích đất 371m<sup>2</sup> (thời điểm này đã có bản vẽ nên có diện tích chính xác), thuộc thửa 484B, tờ bản đồ số 55, xã F. Thực tế, ông là người nhận chuyển nhượng chứ không phải là Công ty V.

Ông đã giao cho ông K và bà D tổng cộng số tiền là 58.000.000 đồng, cụ thể:

Ngày 15 tháng 3 năm 2014, ông có đặt cọc cho vợ chồng ông K và bà D số tiền 5.000.000 đồng.

Ngày 25 tháng 7 năm 2014, bà T chuyển vào tài khoản bà D số tiền 5.000.000 đồng.

Ngày 07 tháng 11 năm 2014, bà T đưa trực tiếp cho ông K và bà D số tiền 5.000.000 đồng.

Ngày 19 tháng 11 năm 2014, Công ty V chuyển khoản cho bà D 2.000.000 đồng.

Ngày 10 tháng 8 năm 2015, chị N sử dụng tài khoản của Công ty C chuyển tài khoản cho bà D số tiền 5.000.000 đồng.

Ngày 01 tháng 10 năm 2015, chị N sử dụng tài khoản của Công ty C chuyển tài khoản cho bà D số tiền 10.000.000 đồng.

Ngày 16 tháng 11 năm 2015, chị N sử dụng tài khoản của Công ty C chuyển tài khoản cho bà D số tiền 13.000.000 đồng.

Ngày 04 tháng 01 năm 2016, chị N sử dụng tài khoản của Công ty C chuyển tài khoản cho bà D số tiền 8.000.000 đồng.

Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông K và bà D phải tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 371m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F và ông sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông K và bà D.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông K, bà D về việc hủy thỏa thuận mua bán đất giữa ông K, bà D với ông đối với diện tích đất 371m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F (Giấy nhận cọc ngày 15 tháng 3 năm 2014 do vợ chồng ông K và bà D ký tên), ông không đồng ý và không nhận lại số tiền 58.000.000 đồng đã thanh toán. Ông không yêu cầu ông K và bà D bồi thường thiệt hại.

***Theo đơn phản tố, các lời khai có tại hồ sơ của bị đơn và lời khai tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Vợ chồng ông K và bà D có chuyển nhượng diện tích đất 371m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần thửa số 484, tờ bản đồ số 55, xã F, cho bà T, với tổng giá trị hợp đồng là 133.560.000 đồng. Ông K và bà D đồng ý cho bà T và ông V trả dần tiền đất theo định kỳ mỗi tháng là 5.000.000 đồng và đã nhận được số tiền 58.000.000 đồng cụ thể:

Ngày 15 tháng 3 năm 2014, bà T có đặt cọc cho ông K và bà D số tiền 5.000.000 đồng.

Ngày 07 tháng 11 năm 2014, bà T đưa trực tiếp cho ông K và bà D số tiền 5.000.000 đồng.

Ngày 25 tháng 7 năm 2014, bà T chuyển vào tài khoản của bà D số tiền 5.000.000 đồng.

Ngày 19 tháng 11 năm 2014, Công ty V chuyển khoản cho bà D số tiền 2.000.000 đồng.

Ngày 10 tháng 8 năm 2015, chị N sử dụng tài khoản của Công ty C chuyển vào tài khoản cho bà D số tiền 5.000.000 đồng.

Ngày 01 tháng 10 năm 2015, chị N sử dụng tài khoản của Công ty C chuyển vào tài khoản cho bà D số tiền 10.000.000 đồng.

Ngày 16 tháng 11 năm 2015, chị N sử dụng tài khoản của Công ty C chuyển vào tài khoản cho bà D số tiền 13.000.000 đồng.

Ngày 04 tháng 01 năm 2016, chị N sử dụng tài khoản của Công ty C chuyển vào tài khoản cho bà D số tiền 8.000.000 đồng.

Do bà T và ông V không thực hiện việc trả tiền đất theo thỏa thuận, nên ông K và bà D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 371m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F, cho ông V.

Ông K và bà D yêu cầu phản tố về việc hủy thỏa thuận mua bán đất giữa vợ chồng ông K và bà D với ông Nguyễn Mạnh V, đối với diện tích đất 371m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F (Giấy nhận cọc ngày 15 tháng 3 năm 2014 do vợ chồng ông K, bà D ký tên). Lý do hủy hợp đồng vì bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và diện tích đất không đảm bảo diện tích tối thiểu để chuyển nhượng.

Ông K và bà D trả lại cho bên mua 58.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, sau khi xem nội dung tờ Giấy đặt cọc ngày 15 tháng 3 năm 2014, Ông Đ xác định lại lời khai là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện với ông Nguyễn Mạnh V như bản tường trình ngày 31 tháng 10 năm 2016 của ông K và bà D.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết T trình bày:***

Ngày 20 tháng 01 năm 2014, bà có nhận chuyển nhượng của ông K và bà D diện tích đất 385m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F, giá trị hợp đồng là 150.000.000 đồng. Bà đã thanh toán đủ số tiền 150.000.000 đồng cho ông K và bà D. Hai bên mới tiến hành thủ tục mua bán giấy tay. Về hình thức hợp đồng chưa hoàn thiện theo quy định của pháp luật, chưa làm thủ tục sang tên cho bà, nhưng đất bà đã quản lý và sử dụng.

Tháng 7 năm 2014, bà T gặp bà D trao đổi việc thế chấp phần đất thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F, để vay tiền ngân hàng. Bà mới biết phần đất còn lại diện tích 371m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 484, tờ bản đồ số 55, xã F, vợ chồng ông K và bà D đã bán cho bà T. Ngày 11 tháng 7 năm 2014, tại Phòng công chứng Khải Nguyên, bà và ông V ký văn bản thỏa thuận hùn tiền mua đất, nhưng thực tế không có việc hùn tiền, chỉ xác định diện tích đất trong sổ đỏ ông K đang đứng tên đã bán cho bà, bà T và do không tách sổ được nên để cho bà đứng tên trong sổ đỏ. Hiện nay, sổ đỏ chưa làm thủ tục sang tên cho bà được vì việc mua bán giữa ông K, bà D và bên bà T đang có tranh chấp.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V và yêu cầu phản tố của ông K, bà D, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không tranh chấp gì vì không liên quan đến phần đất của bà. Việc mua bán đất giữa bà và vợ chồng ông K, bà D, sẽ tự giải quyết với nhau ở bên ngoài, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

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

Bà là đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần thiết kế và in ấn V. Đây là Công ty gia đình do bà làm Giám đốc và 03 con là V, T, N là cổ đông của Công ty.

Ngày 15 tháng 3 năm 2014, ông V có đặt cọc với ông K và bà D số tiền 5.000.000 đồng để mua đất. Hai bên thỏa thuận góp mỗi tháng cho đến khi hết số tiền 130.000.000 đồng. Việc đặt cọc lần 1 có lập văn bản viết tay và có chữ ký của ông K, bà D, với nội dung là: “Đã nhận đủ số tiền 5.000.000 đồng”.

Do ông V có ý định mua đất xong sẽ góp vốn vào Công ty nên khi đặt cọc tiền ngày 07 tháng 11 năm 2014, ông V viết: “Công ty cổ phần thiết kế và in ấn V đã ứng trước cho chủ sở hữu thửa đất là anh Phạm Quốc K 20.000.000 đồng, kể từ ngày 07 tháng 11 năm 2014, những tài sản trên thửa đất là của Công ty V”.

Thực tế, tiền đặt cọc là tiền của ông V. Do ông V đi công tác xa nên nhờ bà chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của bà D 02 lần: Ngày 25 tháng 7 năm 2014, gửi bà D 5.000.000 đồng bằng tên cá nhân bà; ngày 19 tháng 11 năm 2014, gửi bà D 2.000.000 đồng bằng tài khoản của Công ty V. Số tiền bà chuyển cho bà D là tiền của ông V nhờ bà chuyển, không phải là tiền của bà nên bà không tranh chấp hay khiếu nại gì.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông K và bà D và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Khánh N trình bày:***

Chị là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH sản xuất thương mại và dịch vụ C. Đây là Công ty cá nhân do chị trực tiếp quản lý, điều hành nên chị thường xuyên sử dụng số tài khoản ngân hàng của Công ty để giao dịch các công việc liên quan và công việc của cá nhân.

Ông Nguyễn Mạnh V có đặt cọc mua đất của ông K và bà D. Hai bên thỏa thuận viết hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay và trả góp tiền hàng tháng cho đến khi hết số tiền mua đất theo hợp đồng.

Do công việc không thể chuyển tiền đúng thời hạn giao hẹn, ông V đã nhiều lần nhờ chị chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng cho bà D. Chị đã giúp ông V chuyển 04 lần tiền vào tài khoản bà D gồm: Ngày 10 tháng 8 năm 2015 chuyển 5.000.000 đồng; ngày 01 tháng 10 năm 2015 chuyển 10.000.000 đồng; ngày 16 tháng 11 năm 2015 chuyển 13.000.000 đồng; ngày 04 tháng 01 năm 2016 chuyển 8.000.000 đồng. Chị chỉ chuyển giúp ông V, còn tiền là của ông V, không phải của chị hay của Công ty.

Chị là cổ đông của Công ty cổ phần thiết kế và in ấn V do bà Trần Thị Bạch T làm đại diện theo pháp luật. Bà T có sử dụng tài khoản của Công ty V gửi vào tài khoản bà D 2.000.000 đồng, ngày 19 tháng 11 năm 2014, là số tiền ông V đưa nhờ bà T chuyển giúp.

Do đó, số tiền trả cho bà D là tiền của ông V, chị không tranh chấp gì đối với số tiền này.

Chị không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông K, bà D, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh T trình bày:***

Anh là cổ đông Công ty cổ phần thiết kế và in ấn V, là công ty gia đình do bà Trần Thị Bạch T làm giám đốc.

Ngày 19 tháng 11 năm 2014, bà T sử dụng tài khoản của Công ty để chuyển cho bà D số tiền 2.000.000 đồng. Đây là số tiền cá nhân ông V nhờ bà T chuyển cho bà D, không phải là tiền của công ty, nên anh không tranh chấp hay khiếu nại gì.

Anh không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông K, bà D và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2018/DSST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 235, 259, 264, 266, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009; Điều 122, 127, 128, 134, 137, 410, 425, 471, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009; và 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.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh V đối với bị đơn anh Phạm Quốc K, chị Trần Kim D về việc:

“Tranh chấp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, đối với 371m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn anh Phạm Quốc K, chị Trần Kim D đối với nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh V về việc “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên giao dịch dân sự xác lập ngày 15 tháng 3 năm 2014 giữa anh Phạm Quốc K, chị Trần Kim D với anh Nguyễn Mạnh V đối với diện tích đất 371m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 484, tờ bản đồ số 55, xã F là vô hiệu nên hủy.

Buộc anh K, chị D có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Nguyễn Mạnh V số tiền 58.000.000 đồng và bồi thường cho anh V số tiền 67.657.044 đồng, tổng cộng là 125.657.044 đồng.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Mạnh V phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận, được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 3.389.000 đồng, theo biên lai thu số 001528 ngày 06 tháng 10 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Trả cho anh V số tiền 3.189.000 đồng.

Anh K, chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.282.852 đồng nhưng được tính trừ vào số tiền 1.750.000 đồng, theo biên lai thu số 003930 ngày 06 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, anh K, chị D phải nộp tiếp số tiền 4.532.852 đồng.

4. Về chi phí đo đạc: Anh V phải chịu 1.500.000 đồng và đã nộp xong.

Về chi phí thẩm định giá: Anh K, chị D phải chịu 5.748.225 đồng (đã tạm nộp 11.496.456 đồng). Anh V phải chịu 5.748.225 đồng.

Anh V phải nộp trả lại cho anh K, chị D số tiền 5.748.225 đồng.

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

Ngày 14 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh V kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

#### **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:**

Theo Giấy nhận tiền cọc ngày 15 tháng 3 năm 2014 giữa ông Phạm Quốc K và bà Trần Kim D với ông Nguyễn Mạnh V, thể hiện ông Phạm Quốc K và bà Trần Kim D có nhận số tiền 5.000.000 đồng của ông Nguyễn Mạnh V về việc nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng diện tích 369m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F, huyện G, tỉnh Đồng Nai. Hai bên cam kết phía ông K làm thủ tục đổi sổ gia hạn sổ đỏ xong sẽ là tiến hành mua bán, phía ông V sẽ giao đủ số tiền còn lại. Quá trình thực hiện cam kết, phía ông V đã nhiều lần thanh toán

tiền cho ông Phạm Quốc K và bà Trần Kim D với tổng số tiền 58.000.000 đồng. Xét về điều kiện có hiệu lực của giao dịch trên nhận thấy, giao dịch trên không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch do không đảm bảo về hình thức, vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 127, 134 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 123, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, tại điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định số: 68/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 28 tháng 9 năm 2009 quy định diện tích được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thời điểm năm 2014 tối thiểu bằng hoặc lớn hơn 500m<sup>2</sup>. Đồng thời theo Quyết định số: 03/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất nông nghiệp là 1000m<sup>2</sup>.

Do đó, giao dịch ngày 15 tháng 3 năm 2014 giữa ông V và vợ chồng ông K, bà D là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ về hình thức.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên hủy hợp đồng do vô hiệu, xác định hai bên cùng có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ phù hợp pháp luật. Theo giá hai bên thỏa thuận là 133.560.000 đồng, phía ông V đã thanh toán 58.000.000 đồng. Như vậy, theo quy định của việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông V trả lại diện tích đất cho ông K và bà D, phía ông K và bà D trả lại ông V số tiền 58.000.000 đồng. Đối với việc bồi thường thiệt hại giá trị đất tranh chấp theo kết quả thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Đồng Nai là 445.200.000 đồng, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có đơn yêu cầu thẩm định giá lại. Theo kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định Đồng Tiến ngày 22 tháng 4 năm 2019, giá trị quyền sử dụng đất là 593.600.000 đồng, hai bên đồng ý với kết quả thẩm định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do bị đơn có lỗi 100% và tính giá trị bồi thường theo chứng thư thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Đồng Tiến ngày 22 tháng 4 năm 2019. Như vậy, cần xác định lại số tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu theo kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến ngày 22 tháng 4 năm 2019.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần về phần bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 94/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

## 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh V trong hạn luật định nên được xem xét theo quy định của pháp luật

[2] Về tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[3] Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Về việc tham gia tố tụng của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Bạch T đã có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Nguyễn Thị Tuyết T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về nội dung yêu cầu khởi kiện, ngày 15 tháng 3 năm 2014, ông Nguyễn Mạnh V đặt cọc cho vợ chồng ông K và bà D số tiền 5.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích ghi phỏng đoán 360m<sup>2</sup> (vì chưa có bản vẽ nên diện tích chưa chính xác), thuộc một phần thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F, với giá trị hợp đồng tính theo diện tích đất là 133.560.000 đồng. Ngày 07 tháng 11 năm 2014, ông V giao tiền cọc lần 02 với số tiền 5.000.000 đồng nhưng nội dung ghi Công ty cổ phần thiết kế in ấn V có mua diện tích đất 371m<sup>2</sup> (thời điểm này đã có bản vẽ nên có diện tích chính xác), thuộc thửa đất số 484B, tờ bản đồ số 55 xã F. Thực tế, ông V là người nhận chuyển nhượng chứ không phải là Công ty V.

Ông V đã giao cho ông K và bà D tổng cộng số tiền là: 58.000.000 đồng và bị đơn đã thừa nhận.

Nay, ông Nguyễn Mạnh V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông K và bà D phải tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 371m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F và ông V sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông K và bà D.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy thỏa thuận mua bán đất giữa ông K và bà D với ông V diện tích đất 371m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F (Giấy nhận cọc ngày 15 tháng 3 năm 2014 do vợ chồng ông K và bà D ký tên), ông không đồng ý và không nhận lại số 58.000.000 đồng đã thanh toán. Ông V không yêu cầu ông K và bà D bồi thường thiệt hại.

Vợ chồng ông K và bà D có chuyển nhượng diện tích đất 371m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa số 484, tờ bản đồ số 55, xã F cho bà T, với tổng giá trị hợp đồng là 133.560.000 đồng. Ông K và bà D đồng ý cho bà T và ông V trả dần tiền đất

theo định kỳ mỗi tháng là 5.000.000 đồng và đã nhận được số tiền 58.000.000 đồng, như ông V trình bày.

Do bà T và ông V không thực hiện trả tiền đất theo thỏa thuận nên vợ chồng ông K và bà D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 371m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F cho ông V.

Ông K và bà D đồng ý trả lại cho bên mua số tiền là 58.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường thiệt hại.

**[6]** Về yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn ông V kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án, tại Giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 15 tháng 3 năm 2014, ông V đặt cọc cho vợ chồng ông K, bà D số tiền 5.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 360m<sup>2</sup> (vì chưa có bản vẽ nên diện tích chưa chính xác), thuộc một phần thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F, giá trị hợp đồng là 133.560.000 đồng. Các bên đã đặt cọc, đang thực hiện hợp đồng thì phát sinh tranh chấp và nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn có yêu cầu phản tố hủy hợp đồng.

Về hình thức hợp đồng, giao dịch giữa ông Nguyễn Mạnh V với ông Phạm Quốc K, bà Trần Kim D là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đã đặt cọc và thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng giữa các bên không được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009.

Xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông K, bà D xác lập ngày 15 tháng 3 năm 2014 đối với diện tích đất 360m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F, không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch nên vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 134 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông V về việc buộc ông K, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tích đất 360m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V về việc yêu cầu ông K và bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông K và bà D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập giữa các bên vào ngày 15 tháng 3 năm 2014; hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ.

**[7]** Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, như đã phân tích thì cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và nghĩa vụ thanh

toán theo quy định tại Điều 134 và điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Nên cần xác định lỗi của các bên là ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu.

Sau khi kháng cáo, nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng và yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Các đương sự đồng ý kết quả định giá tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Đồng Tiến là 593.600.000 đồng. Hai bên thống nhất giá trị hợp đồng tại thời điểm giao dịch là 133.560.000 đồng, ông V đã thanh toán cho ông K, bà D số tiền 58.000.000 đồng (tương ứng 43.42%). Thiệt hại xảy ra phần chênh lệch là  $(593.600.000 \text{ đồng} - 133.560.000) \times 43.42\% = 199.749.368 \text{ đồng}$ . Do các bên có lỗi như nhau nên phải chịu thiệt hại ngang nhau tương ứng 99.874.684 đồng.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tính, buộc ông Phạm Quốc K và bà Trần Kim D phải hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh V số tiền là 58.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông V với số tiền là 99.874.684 đồng, tổng cộng là 157.874.684 đồng.

**[8]** Về án phí: Ông Nguyễn Mạnh V phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Quốc K và bà Trần Kim D phải chịu 7.893.734 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Mạnh V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

**[9]** Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 25.096.456 đồng. Do lỗi của hai bên ngang nhau nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí tố tụng, cụ thể: Ông V phải chịu 12.548.228 đồng; ông K và bà D phải chịu 12.548.228 đồng. Ông K và bà D đã nộp tạm ứng số tiền 11.496.456 đồng; ông V đã nộp tạm ứng số tiền 13.600.000 đồng. Như vậy, ông K và bà D phải trả cho ông V số tiền là 1.051.772 đồng.

**[10]** Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh V, sửa bản án sơ thẩm về phần bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147 và Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009; các điều 122, 124, 127, 134, 137, 425 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009 và 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh V với bị đơn ông Phạm Quốc K và bà Trần Kim D về việc: “Tranh chấp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích 371m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 55, xã F, huyện G, tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Quốc K và bà Trần Kim D đối với nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh V về việc: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 3 năm 2014 giữa ông Nguyễn Mạnh V với ông Phạm Quốc K và bà Trần Kim D.

Buộc ông Phạm Quốc K và bà Trần Kim D phải trả lại cho ông Nguyễn Mạnh V số tiền là 58.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông V số tiền 99.874.684 đồng, tổng cộng 157.874.684 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Mạnh V phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 3.389.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông V đã nộp theo Biên lai thu số 001528, ngày 06 tháng 10 năm 2016, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông V phải nộp. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Mạnh V số tiền 3.189.000 đồng.

Ông Nguyễn Mạnh V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Mạnh V số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 004366, ngày 23 tháng 11 năm 2019, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Ông Phạm Quốc K, bà Trần Kim D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.893.734 đồng. Số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông K, bà D đã nộp theo Biên lai thu số 003930, ngày 06 tháng 7 năm 2018, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch được trừ vào số tiền án phí ông K, bà D phải nộp. Ông K và bà D còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.143.734 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Ông V phải chịu 12.548.228 đồng; ông K và bà D phải chịu 12.548.228 đồng. Ông K và bà D phải trả cho ông V số tiền là 1.051.772 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Hồng Luyến**