

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 183/2021/DS-PT
Ngày 02-12-2021
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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Bùi Văn Tâm Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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.

Trong các ngày 25 tháng 11 và ngày 02 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lý Thị P, sinh năm 1931; địa chỉ: Ấp Ph, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng V, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A, Quốc lộ B, khu phố D, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 19/02/2019), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1975; địa chỉ: Số D, B, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Anh T, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: Tầng A, số E, P, phường V, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2021), có mặt.

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

1. Bà Lý Thị Minh T, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp An Thành, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Lý Thị Hoàng O, sinh năm 1983, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Bà Lý Thị Hồng Th, sinh năm 1981, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

4. Ông Lý Hoàng Q, sinh năm 1986, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1965, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số R, khu phố Q, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

6. Bà Phan Thị K, chết năm 2004.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà K: Bà Lý Thị P, sinh năm 1931; địa chỉ: Ấp Ph, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp Ph, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lý Thị P và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lý Thị P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lý Thị P là ông Nguyễn Hồng V trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2017, bà P có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 161, tờ bản đồ số 21 với diện tích 4.387m², đất tọa lạc tại Ấp Ph, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00129QSDĐ/1464/QĐ-UB ngày 20/12/1999 cấp cho hộ bà Lý Thị P với giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên theo thỏa thuận là 1.500.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng thì bà H giữ toàn bộ bản chính hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Đồng thời, bà H có mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi kiểm tra tính pháp lý của thửa đất (vì bà P lớn tuổi, sống một mình nên không thể tự thực hiện các thủ tục pháp lý được) và hứa sẽ giao tiền đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P tại văn phòng công chứng.

Tuy nhiên, sau khi nhận được bản chính sổ đất thì bà H không trả lời là đồng ý mua hay không mua, mà giữ luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P luôn cho đến nay. Bà H cũng chưa giao bất kỳ khoản tiền cọc nào cho bà P liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Bà P xác định các chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong các văn bản “Giấy giao tiền” ngày 27/6/2017, “Giấy hợp đồng mua bán đất” ngày 06/3/2017 không phải do mình ký tên, lăn tay và viết ra. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã không có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay và có đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Việc bị đơn có hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Ngọc L và các con bà L (cháu của bà P) số tiền 100.000.000 đồng để di dời ra khỏi đất thì nguyên đơn không có ý kiến gì, vì không có liên quan gì đến thỏa thuận giữa bà P và bà H. Nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định; kết quả định giá tài sản và không yêu cầu định giá lại tài sản.

Việc người làm chứng ông Nguyễn Văn Q trình bày là hoàn toàn sai sự thật. Bà H chưa giao cho bà P số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, đồng thời, bà P cũng không giao cho ông Q số tiền môi giới là 30.000.000 đồng.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào năm 2017 giữa bà H và bà P. Đồng thời, buộc bà H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ của bà P.

Ngoài ra, bà Phan Thị K là mẹ của bà P (đã chết vào ngày 04/8/2004). Tuy nhiên, tại Công văn số 930/TNMT ngày 15/7/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bến Cát xác định tên “Phạm Thị Kiều” là không chính xác.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Bà và bà Lý Thị P có ký “Giấy hợp đồng mua bán đất” đề ngày 06/3/2017, với nội dung là bà đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích 4.387m² thửa số 161, tờ bản đồ số 21 của bà Lý Thị P tọa lạc ấp 2 (nay là ấp Ph), xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00129QSDĐ/1464/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 20/12/1999 cho hộ bà Lý Thị P với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Lần thứ 01, đặt cọc 500.000.000 đồng. Còn lại 1.000.000.000 đồng trong vòng 05 tháng ra công chứng thì đưa đủ. Nếu bên bán không bán thì phải đền cọc gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc. Nếu bên mua không mua thì mất số tiền đặt cọc.

Giấy cọc hợp đồng mua bán đất này do ông Nguyễn Văn Q là người môi giới viết giùm. Sau khi ông Q viết xong, bà P có ký tên, lăn tay bên dưới mục “Bên A”, bà H ký tên, lăn tay mục “Bên B”, còn ông Q ký tên, lăn tay và viết nội dung xác nhận dưới mục “Đại diện làm chứng”, nội dung xác nhận vào trưa ngày 06/3/2017 là “*hôm nay tôi Nguyễn Văn Q có chứng kiến bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 500.000.000 đồng*”. Tại góc trái bên dưới mặt sau của

văn bản này, ông Q có viết thêm cụm từ “*Bến bán có tách nhiệm với cháu đỡ nhà đi ở nơi khác*” và bà P có ký tên, lăn tay xác nhận bên dưới.

Sau đó, vào chiều cùng ngày 06/3/2017, ông Q sử dụng xe gắn máy chở bà P đến Ngân hàng VIB (tại Thủ Dầu Một, bà H không nhớ chính xác địa chỉ, sẽ cung cấp thông tin chính xác cho Tòa án sau). Tại Ngân hàng VIB, bà H đã giao trực tiếp cho bà P số tiền mặt 500.000.000 đồng. Khi giao tiền cho bà P thì các bên không lập thêm biên bản giao nhận tiền nào khác do các bên đã ký tên xác nhận từ trước vào trưa cùng ngày 06/3/2017. Số tiền 500.000.000 đồng này bà H rút ra từ Ngân hàng Sacombank (Thủ Dầu Một) ở gần đó từ tài khoản cá nhân của bà H.

Khoảng 02, 03 ngày sau đó, bà P có giao cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để liên hệ các cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục pháp lý (hiện bà đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nghĩa vụ tiến hành thủ tục pháp lý là của bà P. Tuy nhiên, do bà P lớn tuổi (không có con), nên bà chỉ hỗ trợ một số thủ tục pháp lý cần thiết trong khả năng của bà.

Ngày 01/6/2017, các bên có đến Văn phòng Công chứng Sở Sao để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho hộ bà Lý Thị P nhưng do chưa làm rõ tính pháp lý của hộ nên chưa ký công chứng được. Do vậy, bà có ghi thêm ở cuối tờ “Giấy hợp đồng mua bán đất” đề ngày 06/3/2017 với nội dung là hai bên quyết định chờ bên bán bổ sung đủ giấy tờ để ra công chứng mua bán. Ngày 13/7/2017, bà H có viết thêm ở trang sau phía dưới của “Giấy hợp đồng mua bán đất”, tính từ dòng chữ “thỏa thuận chung...” cho đến hết cuối trang (tổng cộng 07 dòng chữ). Sau đó, bà H tiếp tục viết qua trang khác về các nội dung thỏa thuận bổ sung và bà P có ký, ghi rõ họ tên, lăn tay ở trang sau này. Đồng thời, bà và bà P có lăn tay giáp lai của 02 tờ này.

Ngoài ra, ngày 16/6/2017, bà và các cháu của bà P là Nguyễn Thị Ngọc L, Lý Thị Hồng Th, Lý Thị Hoàng O, Lý Hoàng Q lập “Tờ cam kết” ngày 16/6/2017 với nội dung là: Cuối năm 2018, những người cháu này sẽ di dời khỏi đất. Ngày 27/6/2017, bà H có giao cho các cháu của bà P số tiền 100.000.000 đồng để hỗ trợ họ di dời ra khỏi đất. Những người này tên là Nguyễn Thị Ngọc L, Lý Thị Hồng Th, Lý Thị Hoàng O, Lý Hoàng Q. Bà P có ký tên chứng kiến.

Ngày 28/5/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát có văn bản trả lời là chưa có đủ cơ sở pháp lý để trình cơ quan có thẩm quyền đính chính tên người sử dụng đất từ “hộ bà Lý Thị P” thành “Lý Thị P”. Hiện tại, bà H vẫn liên hệ để tiến hành thủ tục pháp lý thì nhận được thông tin bà P khởi kiện.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà P, bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Đối với số tiền 100.000.000 đồng hỗ trợ cho các cháu họ của bà P di dời nhà ở, bà H không tranh chấp hay yêu cầu giải quyết trong vụ án này vì không liên quan gì

đến thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà P và bà H.

Trường hợp Hội đồng xét xử xác định giao dịch giữa các bên bị vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng đã ký kết thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn tiền cọc đã nhận, phải bồi thường cho bị đơn khoản tiền cọc tương đương số tiền đã nhận. Đồng thời, xem xét buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn giá trị chênh lệch đối với thửa đất. Bị đơn đồng ý với kết quả thẩm định, định giá tài sản và không yêu cầu tiến hành định giá lại tài sản

Chứng cứ bị đơn bà H cung cấp: Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S6N 718536 ngày 20/12/1999 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp cho Hộ (ông, bà) Lý Thị P; bản sao “Giấy hợp đồng mua bán đất” ngày 06/3/2017 giữa bà P với bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Minh T trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00129QSDĐ/1464/QĐ-UB ngày 20/12/1999 cấp cho hộ bà Lý Thị P. Bà là thành viên của hộ nên bà là người có quyền lợi liên quan. Việc các bên là bà P và bà H có thỏa thuận hay giao dịch gì thì bà không biết. Đến khi Tòa án triệu tập thì bà mới biết được sự việc. Bà xác định các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng không có ý kiến và sự đồng ý của bà là không đúng pháp luật nên bà không đồng ý. Bà có đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà và bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Ngoài ra, bà Phan Thị K (thành viên trong hộ) là bà nội của bà đã chết ngày 04/8/2004. Tại Công văn số 930/TNMT ngày 15/7/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bến Cát xác định bà nội tên “Phạm Thị K” là không chính xác.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà T) cung cấp: Biên bản hòa giải ngày 18/5/2020.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Lý Thị Hồng Th, bà Lý Thị Hoàng O và ông Lý Hoàng Q trình bày:

Bà L và các con của bà L gồm Lý Thị Hồng Th, Lý Thị Hoàng O và Lý Hoàng Q. Bà L là cháu dâu của bà Lý Thị P. Vào khoảng năm 2000, bà P có cho bà L và các con cất nhà tạm trên đất.

Vào khoảng năm 2017, bà L và các con có biết việc bà H thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà P. Bà H có đến nhà hù dọa, gây áp lực và yêu cầu bà L và các con phải tháo dỡ nhà, rời khỏi đất để bà H nhận chuyển nhượng đất của bà P. Bà H đồng ý cho gia đình bà L số tiền 100.000.000 đồng là tiền hỗ trợ di dời.

Tờ cam kết ngày 16/6/2017 (mặt trước và mặt sau) đều do bà và các con ký tên, lăn tay. Nội dung là do bà H soạn sẵn.

Giấy giao tiền ngày 27/6/2017 cũng do bà H viết sẵn. Bà H ghé nhà đưa cho bà và các con ký tên, lăn tay. Sau khi ký, bà H có giao cho bà L số tiền 100.000.000 đồng. Thời điểm này bà P không có mặt. Nay khi được Tòa án cho xem nội dung “Giấy giao tiền” này thì bà L xác định: Chữ ký, dấu lăn tay ghi Lý Thị P được ký, lăn tay sau khi bà H rời khỏi nhà bà L. Còn chữ ký, dấu lăn tay có phải của bà P hay không thì bà L không rõ.

Vào năm 2019, bà L và các con đã tự tháo dỡ nhà tạm và trở về tỉnh Tây Ninh sinh sống cho đến nay. Bà L và các con xác định không có bất cứ yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án tranh chấp giữa bà P với bà H. Việc bà P và bà H thỏa thuận như thế nào thì bà không rõ. Việc bà P có nhận tiền cọc của bà H hay không thì bà và các con cũng không rõ và cũng không quan tâm. Bà L và các con có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp: Biên bản hòa giải ngày 18/5/2020; Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt của bà L ngày 17/5/2020; các đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt của bà Th, bà O và ông Q ghi ngày 16/7/2020.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Ông Q thống nhất như lời trình bày của bà H. Ông xác định ông là người viết giùm “Giấy hợp đồng mua bán đất” đề ngày 06/3/2017 tại nhà bà Lý Thị P vào buổi trưa ngày 06/3/2017. Ông viết theo mẫu có sẵn, điền vào chỗ trống các nội dung mà bà H và bà P đã thống nhất thỏa thuận. Ông là người địa phương ở gần nhà bà P nên đứng ra làm môi giới. Sau khi ông viết xong, bà P có ký tên, lăn tay bên dưới mục “Bên A”, bà H ký tên, lăn tay mục “Bên B” còn ông ký tên, lăn tay và viết nội dung xác nhận dưới mục “đại diện làm chứng” nội dung xác nhận vào trưa ngày 06/3/2017 là “*hôm nay tôi Nguyễn Văn Q có chứng kiến bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 500.000.000 đồng*”. Khi bà P ký tên, lăn tay thì bà P chưa nhận số tiền 500.000.000 đồng.

Sau đó, vào chiều cùng ngày 06/3/2017, ông sử dụng xe gắn máy chở bà P đến Ngân hàng VIB (tại Thủ Dầu Một) để gặp bà H. Tại Ngân hàng VIB, bà H đã giao trực tiếp cho bà P số tiền 500.000.000 đồng. Khi giao tiền thì các bên không lập thêm biên bản giao nhận tiền nào khác, do các bên đã ký tên xác nhận từ trước vào trưa cùng ngày. Sau khi nhận số tiền 500.000.000 đồng thì bà P có đưa cho ông số tiền mặt là 30.000.000 đồng (tiền môi giới).

Ông xác định 07 dòng cuối tại trang 2 của hợp đồng từ cụm từ “thỏa thuận chung...” cho đến cuối trang không phải do ông viết và ông cũng không biết gì về những nội dung thỏa thuận này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H như sau:

+ Tuyên bố “Giấy hợp đồng mua bán đất” lập ngày 06/3/2017 giữa nguyên đơn bà Lý Thị P với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H bị vô hiệu.

+ Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Lý Thị P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ (ông, bà) Lý Thị P, số vào sổ 00129QSĐĐ/1464/QĐ-UB ngày 20 tháng 12 năm 1999, số phát hành N718538.

+ Buộc nguyên đơn bà Lý Thị P có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 11/01/2021 bà Lý Thị P kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 18/01/2021 bà Nguyễn Thị Thanh H kháng cáo nội dung bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và xin thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định. Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bà P thừa nhận có ký hợp đồng ngày 06/3/2017. Nội dung bà Lý Thị P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh H diện tích 4.387m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ 21 với giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, lần thứ nhất đặt cọc 500.000.000 đồng, lần thứ hai sau khi ra công chứng thì bà H đưa đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì bà P đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Hợp đồng không thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ngày 13/7/2017 giữa bà P và bà H thỏa thuận thêm về thời hạn giao 1.000.000.000 đồng còn lại của giá trị hợp đồng. Đồng thời, nội dung thỏa thuận trên còn đề cập đến nội dung bà P muốn nhờ bà H đứng ra thương thảo với cháu bà P (bà Nguyễn Thị Ngọc L) di

dời nhà đi nơi khác và bà P sẽ hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng từ số tiền nhận chuyển nhượng của bà H. Bên cạnh đó, ngày 27/6/2017, bà H đã giao cho gia đình bà L số tiền 100.000.000 đồng trước sự chứng kiến của bà P. Bà P không thừa nhận chữ ký, dấu vân tay của bà P nhưng không yêu cầu giám định. Mặc dù khi giao nhận tiền các bên không lập giấy tờ giao nhận số tiền 500.000.000 đồng nhưng căn cứ vào các chứng cứ trên có cơ sở xác định bà H có giao cho bà P số tiền 500.000.000 đồng nên bà P mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà H. Đồng thời, thỏa thuận thêm những nội dung phát sinh tiếp theo của hợp đồng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả lại số tiền cọc cho bị đơn là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở.

Bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại tiền cọc, phạt cọc và bồi thường giá trị đất chênh lệch cho nguyên đơn. Theo “Hợp đồng mua bán đất” ngày 06/3/2017 thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà P. Khi ký hợp đồng bà P tự ý định đoạt đối với thửa đất trên mà không có ý kiến của các thành viên hộ là trái quy định tại khoản 2 Điều 212 của Bộ luật Dân sự nên giao dịch giữa các bên bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết. Tên giấy tay ngày 06/3/2017 là giấy hợp đồng mua bán nhưng thực chất nội dung trong hợp đồng là thỏa thuận việc đặt cọc, thỏa thuận đặt cọc vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, lỗi thuộc về cả hai bên và hiện nay bà P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên việc bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không thể thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng và buộc nguyên đơn trả lại số tiền cọc là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lý Thị P là ông Nguyễn Hồng V; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Minh T, bà Lý Thị Hoàng O, bà Lý Thị Hồng Th, ông Lý Hoàng Q, bà Nguyễn Thị Ngọc L; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị K là bà Lý Thị P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H là ông Ngô Anh T thay đổi nội dung kháng cáo từ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm sang yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy, việc thay đổi nội dung kháng cáo vẫn nằm trong phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 298 của

Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H là ông Ngô Anh T.

[3] Nguyên đơn bà Lý Thị P, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lý Thị P là ông Nguyễn Hồng V và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H thống nhất ngày 06/3/2017 giữa nguyên đơn bà Lý Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh H ký “giấy hợp đồng mua bán đất”. Theo nội dung hợp đồng, bà P chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 161, tờ bản đồ 21 có diện tích 4.387m² với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, lần thứ nhất đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, lần thứ hai trong vòng 05 tháng sau khi ra công chứng thì giao số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Nguyên đơn bà Lý Thị P cho rằng phía bà H không giao tiền cọc như đã thỏa thuận và không giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà nên bà P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2017. Bà H phải giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P.

[5] Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H cho rằng đã đặt cọc cho bà Lý Thị P số tiền 500.000.000 đồng như đã thỏa thuận vào chiều cùng ngày 06/3/2017. Thời điểm giao nhận tiền, các bên không lập thêm biên bản ghi nhận việc giao nhận tiền. Tuy nhiên, có ông Nguyễn Văn Q (là người môi giới) đã chứng kiến toàn bộ sự việc này. Do vậy, bà H không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết với bà P. Trường hợp Tòa án xác định giao dịch giữa các bên vô hiệu thì buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền cọc đã nhận, bồi thường cho bị đơn số tiền cọc tương đương số tiền đã nhận, đồng thời buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị chênh lệch đối với thửa đất.

[6] Theo tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: Ngày 20/12/1999, hộ bà Lý Thị P được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.411m² thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 21 tại xã Phú An, huyện (nay là thị xã) Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00129QSDĐ/1464/QĐ-UB. Ngày 09/11/2009, thửa đất số 161 đã được tách thành 02 thửa mới là thửa 637 và thửa 638. Thửa 637 đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoành, còn lại thửa 638 (thửa đất có tranh chấp) với diện tích là 4.387m².

[7] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[7.1] Ngày 06/3/2017, khi bà P ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H thửa đất 161 (thửa mới là 638) với bà H và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để bà H tiến hành các thủ tục pháp lý để ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến thời hạn 05 tháng theo thỏa thuận tại hợp đồng thì hai bên vẫn chưa hoàn tất thủ tục để công chứng nên ngày 13/7/2017 hai bên thỏa thuận thêm thời gian thực hiện hợp đồng và giao nhận số tiền còn lại (bút lục 33). Đồng thời, bà H thừa nhận bà H là người trực tiếp liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cần thiết, chứng cứ do bà H cung cấp thể hiện

ngày 08/3/2018 bà P đã ủy quyền cho ông Đỗ Thanh B nộp và nhận hồ sơ xin sao lục toàn bộ hồ sơ, xin điều chỉnh từ hộ sang cá nhân. Đến ngày 28/5/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát có Văn bản số 216/CNVPĐKĐĐ – TTHC về việc trả lời đính chính tên người sử dụng đất cho bà P, nội dung văn bản thể hiện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát nhận thấy hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để trình cơ quan có thẩm quyền đính chính tên người sử dụng đất từ hộ bà Lý Thị P thành bà Lý Thị P tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00129QSDĐ/1464/QĐ-UB.

[7.2] Theo kết quả cung cấp thông tin của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bến Cát (bút lục 84) thể hiện tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00129QSDĐ/1464/QĐ-UB thì hộ bà Lý Thị P gồm 03 thành viên gồm bà Lý Thị Minh T, bà Phạm Thị Kiều (mẹ của bà P chết vào năm 2004) và bà Lý Thị P.

[7.3] Như vậy có căn cứ xác định tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng thì bà H biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất và đến thời hạn theo thỏa thuận các bên không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng vì không điều chỉnh được từ hộ Lý Thị P sang cá nhân bà Lý Thị P. Đồng thời, khi bà P ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H thửa 161 (thửa mới là 638), tờ bản đồ 21 là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình nhưng bà P tự ý giao kết với bà H mà không được sự đồng ý của thành viên còn lại là bà Lý Thị Minh T nên hợp đồng đã vi phạm theo quy định tại Điều 212 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng dưới hình thức “Giấy hợp đồng mua bán đất” ngày 06/3/2017 bị vô hiệu là có căn cứ.

[7.4] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường.

Bà P cho rằng không có nhận số tiền 500.000.000 đồng, bà H cho rằng đã giao cho bà P số tiền 500.000.000 đồng vào chiều ngày 06/3/2017. Xét thấy, khi bà H giao tiền cho bà P không có biên nhận giao nhận tiền nhưng ông Nguyễn Văn Q là người làm chứng xác định có chứng kiến bà P đã nhận đủ của bà H số tiền 500.000.000 đồng. Lời xác định của ông Q phù hợp với chứng cứ tại hồ sơ đó là thỏa thuận của 02 bên ngày 13/7/2017, thỏa thuận này bà P có ký tên và điểm chỉ, nội dung thỏa thuận đề cập đến số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại. Đồng thời, nếu không có việc bà H giao tiền cho bà P thì bà P không thể giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký ủy quyền cho phía bên bà H đi làm các thủ tục. Do vậy, có căn cứ xác định bà P có nhận của bà H số tiền 500.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bà Lý Thị P phải trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 500.000.000 đồng và buộc bà H giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P là có căn cứ theo quy định viện dẫn trên.

Tuy nhiên, đối với số tiền 100.000.000 đồng do bà H hỗ trợ cho bà L để bà L di dời nhà ra khỏi đất bà P. Theo chứng cứ bà H cung cấp thể hiện ngày 13/7/2017 giữa bà P và bà H thỏa thuận thêm về thời hạn giao 1.000.000.000 đồng còn lại của giá trị hợp đồng, nội dung thỏa thuận trên còn đề cập đến nội dung bà P muốn nhờ bà H đứng ra thương thảo với cháu bà P (bà Nguyễn Thị Ngọc L) di dời nhà đi nơi khác và bà P sẽ hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng từ số tiền nhận chuyển nhượng của bà H. Bên cạnh đó, ngày 27/6/2017 bà H đã giao cho gia đình bà L số tiền 100.000.000 đồng trước sự chứng kiến của bà P. Như vậy, số tiền 100.000.000 đồng mà bà H giao cho bà L liên quan đến thỏa thuận mua bán giữa bà P và bà H nên phải được xem xét giải quyết khi xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà H và bà P, bà H không yêu cầu nên không xem xét giải quyết là không phù hợp, trong trường hợp này nếu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết 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.

[8] Từ phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là chưa phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Thị P.

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lý Thị P và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H không phải nộp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0054269 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (do ông Ngô Anh T nộp).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết