

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

Bản án số: 70/2024/DS-PT
Ngày: 10 - 5 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương; ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 10 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2024/QĐ - PT ngày 25/3/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn P, sinh năm 1968. Trưởng văn phòng luật sư Văn P thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: Số B C, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1969. Địa chỉ: Thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Hồng P1, sinh năm 1987. Địa chỉ: F T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn V.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông T, ông V, Luật sư P; vắng mặt bà Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn trình bày:* Ngày 18/7/2019, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn V có lập hợp đồng thỏa thuận mua bán đất để nhận chuyển nhượng diện tích 453,9m², thửa đất số 38, tờ bản đồ 29 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 585037 cấp ngày 28/6/2017 đứng tên ông Nguyễn Văn V với số tiền 1.300.000.000đồng. Ông T đã trả trước số tiền 700.000.000đồng và hẹn 20 ngày sau tiếp tục thanh toán. Ông V có giao cho ông T giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên. Hai bên chưa bàn giao nhà và đất. Ngày 23/9/2019 ông T liên hệ với ông V để thanh toán số tiền 600.000.000đồng còn lại nhưng ông V trả lời không bán nữa. Nếu muốn ông V đến phòng Công chứng ký giấy chuyển nhượng thì ông T phải trả thêm cho ông V 1.100.000.000đồng. Ông T không đồng ý về việc ông V tự ý nâng giá chuyển nhượng nên đã đề nghị không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng nữa và xin nhận lại số tiền 700.000.000đồng nhưng ông V không đồng ý. Nay ông T yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 18/7/2019 giữa bên bán ông Nguyễn Văn V với bên mua ông Nguyễn Văn T là vô hiệu do vi phạm về hình thức và yêu cầu ông Nguyễn Văn V trả lại cho ông T số tiền 700.000.000đồng, không yêu cầu lãi suất. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông T xác định Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất lập ngày 18/7/2019 ông không có giữ mà hiện nay do ông V đang giữ. Hiện nay ông T đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 585037 cấp ngày 28/6/2017 đứng tên ông Nguyễn Văn V và không có thể chấp cho ai khác.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:* Ông xác nhận giữa ông và ông T có ký kết hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 18/7/2019 như lời luật sư P đã trình bày. Ông thừa nhận đã nhận của ông T số tiền 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng). Tuy nhiên, sau khi nhận tiền cọc, ông T không thực hiện theo đúng thỏa thuận là tiếp tục đưa số tiền 600.000.000 đồng còn lại để các bên đến phòng công chứng sang tên giấy tờ mà ông T lại dùng số đo của ông để đăng lên mạng rao bán. Nay theo yêu cầu của ông T yêu cầu ông phải trả cho ông T số tiền 700.000.000 đồng thì ông không đồng ý. Vì ông T đã vi phạm hợp đồng nên phải mất số tiền đã đặt cọc. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông yêu cầu ông T phải giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 585037 cấp ngày 28/6/2017 đứng tên ông Nguyễn Văn V. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác.

Đối với Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất lập ngày 18/7/2019 thì hiện nay ông đang giữ bản chính nhưng ông không cung cấp cho Tòa án với lý do ông là bị đơn, còn tài liệu chứng cứ đối với vụ án phải do người khởi kiện cung cấp. Tuy nhiên, tại phiên Tòa, ông V đã giao nộp bản chính của Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất lập ngày 18/7/2019.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Hồng PI trình bày:* Vào ngày 13/6/2019, bà và ông Nguyễn Văn T có ký một giấy nhận cọc để mua đất của ông Nguyễn Văn V, tọa lạc tại Thôn U, xã H, huyện H với giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, Bên B là (bà) và bà đã đặt cọc cho bên bán là ông V số tiền 100.000.000 đồng. Trong số tiền 100.000.000 đồng này thì có tiền của bà là 50.000.000 đồng và của ông T là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.200.000.000 đồng thì bên bà sẽ thanh toán trong thời gian 15 ngày. Do ông V đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nên Bà có nhận 500.000.000 đồng của ông T để đi cùng với ông V đến Ngân hàng và trực tiếp đưa cho ông V số tiền 500.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính ra. Số tiền 500.000.000 đồng bà đưa cho ông V (sử dụng trả Ngân hàng và còn lại ông V giữ). Sau đó, thì bà không có khả năng mua đất nữa nên mới giao toàn bộ cho ông T tiếp tục mua diện tích đất này của ông V. Đối với giấy nhận cọc ngày 13/6/2019 bà đã giao bản chính giấy nhận cọc cho ông T giữ, hiện nay bà không còn giữ giấy nhận cọc trên. Việc mua bán giữa bà và ông V không tiếp tục nữa nên ông T đứng ra mua đất của ông V.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Theo yêu cầu của nguyên đơn, luật sư vẫn giữ quan điểm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu về hình thức và buộc bị đơn phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là trả số tiền 700.000.000 đồng theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Khoản 1 Điều 407 Bộ luật dân sự 2015.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Khoản 1 Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

1/ Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn V lập ngày 18/7/2019 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 585037 do UBND huyện H cấp ngày 28/6/2017 đứng tên ông Nguyễn Văn V.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: bị đơn Nguyễn Văn V kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền 700.000.000 đồng;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử đã xem xét toàn diện vụ án, trên cơ sở đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tuyên bản án có căn cứ pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông V. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy bị đơn ông Nguyễn Văn V kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt bà Phước nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Phước theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, Hội đồng xét xử thấy rằng:

2.1 Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 18/7/2019 giữa bên bán ông Nguyễn Văn V và bên mua ông Nguyễn Văn T quy định các điều khoản như sau:

Điều 1: Thể hiện đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 453,9m² tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 585037 do UBND huyện H cấp ngày 28/6/2017 đứng tên ông Nguyễn Văn V.

Điều 2: Quy định đơn giá và phương thức thanh toán: Cụ thể giá thỏa thuận mua bán thửa đất số 38 nêu trên là 1.300.000.000 đồng; bên mua thanh toán trước đợt 1 số tiền 700.000.000 đồng ngay sau khi ký kết; Các lần thanh toán tiếp theo do các bên thỏa thuận và được ghi vào phụ lục phía sau hợp đồng nhưng không được quá 30 ngày;

Điều 3: Quy định về trách nhiệm của các bên. Theo đó:

Nếu bên bán đất không thực hiện hoặc thực hiện sai bản hợp đồng này thì phải thanh toán lại cho bên mua toàn bộ số tiền đã nhận cọc. Đồng thời phải bồi thường cho bên mua 700.000.000 đồng và giá trị tài sản mà bên mua đã đầu tư trên đất;

Bên mua chấp nhận đặt cọc và thanh toán đúng như đã ghi tại điều 2; Nếu bên mua không ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức với bên bán theo thỏa thuận thì sẽ mất số tiền đã thanh toán đợt 1 và mất các hạng mục đã đầu tư trên đất.

Như vậy, với các thỏa thuận nêu trên và căn cứ vào phụ lục hợp đồng thì thấy rằng: Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 18/7/2019 có những nội dung không rõ ràng, chưa thống nhất, dẫn đến các bên hiểu không đúng về bản chất của hợp đồng, cụ thể: ông T cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn ông V cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, hợp đồng chưa quy định rõ về quyền và nghĩa vụ của các bên, dẫn đến không thực hiện được, cụ thể: Không ghi rõ số tiền 600.000.000 đồng còn lại sẽ được thanh toán như thế nào? Chuyển khoản hay giao tiền mặt và giao tại đâu?. Đồng thời, không quy định rõ địa chỉ, thời gian nào các bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng?. Ngoài ra, các bên cũng không thỏa thuận, khi ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức thì có được công chứng hoặc chứng thực hay không và được thực hiện tại đâu.

2.2 Xét thấy: Ngày 18/7/2019, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn V thỏa thuận với nhau việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 453,9m² tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 585037 do UBND huyện H cấp ngày 28/6/2017 đứng tên ông Nguyễn Văn V. Tuy nhiên, các bên chỉ lập giấy tay “Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất” mà không được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 BLDS; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào nội dung hợp đồng ngày 18/7/2019, phụ lục kèm theo hợp đồng và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, có căn cứ xác định: Các bên thỏa thuận mua đất với giá 1.300.000.000 đồng; ông T đã giao trước cho ông V 700.000.000 đồng và ông T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên chưa bàn giao đất.

Với tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Văn V là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận là đúng pháp luật.

[3] *Về án phí phúc thẩm*: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Khoản 1 Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

1/ Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T

Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn V lập ngày 18/7/2019 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án 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.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 585037 do UBND huyện H cấp ngày 28/6/2017 đứng tên ông Nguyễn Văn V.

2/ Về án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn V phải chịu 32.300.000đ (Ba mươi hai triệu, ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028834 ngày 18/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

3/ Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012949 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc. Ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, 7a 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 (ngày 10/5/2024)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND H. Hàm Thuận Bắc;
- VKSND H. Hàm Thuận Bắc;
- Chi Cục THADS H. Hàm Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Trần Phước Hiệu