TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:76/2024/DS-PT
Ngày: 23-4-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng uỷ quyền"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Bà Đào Thị Huệ

*Các Thẩm phán:*Ông Trương Văn Tâm

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thuỷ – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23-4-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 253/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2023/DS-ST ngày 21-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2024/QĐ-PT ngày 27-02-2024, Quyết định hoãn phiên toà số 92/2024/QĐ-PT ngày 27-3-2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số A đường Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1998

Địa chỉ: 1 đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 25-3-2024 (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Công D, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số A đường Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Công an tỉnh B (có mặt).

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

3.1. Bà Lưu Thị T, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số A Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1987 và bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: B tầng 6 Khu nhà ở xã hội IDICO – CONAC, số C đường N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.3. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số A đường Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số A đường Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5. Văn phòng C.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hồng T2 – Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số E đường B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.6. Văn phòng C1

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Trung K -Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số D đường N, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Công D - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành Đ trình bày:

Ngày 13-8-2020, vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Hồng H lập Hợp đồng ủy quyền có công chứng cho ông Nguyễn Công D với nội dung ông T1, bà H chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông D bao gồm quyền chiếm hữu, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê…đối với phần quyền sử dụng đất của ông T1, bà H trong diện tích đất 518,1m^2 thửa số 290, tờ bản đồ số 41, đất trồng cây lâu năm tại Phường A, thành phố V, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho vợ chồng ông T1, bà H cùng những người đồng sử dụng khác.

Ngày 16-01-2021, ông Nguyễn Văn P, bà Lưu Thị T đã nhận chuyển nhượng nhà đất trên diện tích đất 60m^2 nêu trên của ông Nguyễn Công D bằng hợp đồng đặt cọc viết tay để đảm bảo mục đích chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất. Hiện trạng nhà được xây dựng móng đá, đà kiểng, tường gạch 3,5m, mái tôn, đã thi công hoàn thiện và đưa vào sử dụng từ tháng 10-2020. Giá trị chuyển nhượng là 1.060.000.000đ. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông P đã đưa cho ông D 30.000.000đ bằng tiền mặt, việc đưa tiền không làm giấy tờ. Số tiền còn lại là 1.030.000.000đ sẽ thanh toán khi hai bên ra công chứng sang tên trong vòng 14 ngày. Đến ngày 18-01-2021, vợ chồng ông P và ông D đến Văn phòng C làm thủ tục ủy quyền lại có số công chứng 285, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD cho vợ chồng ông P với nội dung như giấy ủy quyền ông T1, bà H đã ủy quyền cho ông D. Theo đó vợ chồng ông P được quyền định đoạt diện tích 60m^2 đất. Việc ông D lập Hợp đồng ủy quyền lại cho vợ chồng ông P chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho việc thanh toán, chuyển nhượng. Ngay sau khi ký Hợp đồng ủy quyền lại, vợ chồng ông P đã giao cho ông D số tiền 1.030.000.000đ.

Ngày 09-11-2021, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, xử phạt ông Nguyễn Văn P đã thực hiện hành vi chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị mà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Vì thửa đất 290 không đủ điều kiện tách thửa, chuyển nhượng, sang tên cho nên vợ chồng ông T1 đã lập Hợp đồng ủy quyền cho ông D toàn quyền định đoạt. Sau đó ông D đã tự ý xây dựng trái phép nhà ở cấp 4 không có giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Ngoài ra theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất trên, ông D sẽ hỗ trợ vợ chồng ông P về thủ tục, cũng như giấy tờ liên quan để hoàn thành việc sang tên. Việc sang nhượng nhà đất giữa hai bên là có thật, còn hợp đồng ủy quyền lại ngày 18-01-2021 giữa vợ chồng ông P với ông D là giao dịch giả tạo nhằm che dấu việc sang nhượng, sang tên nhà đất cho nên Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Do đó yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 16-01-2021 giữa ông P với ông D vô hiệu vì vi phạm điều cấm của luật và Hợp đồng ủy quyền lại ngày 18-01-2021 số công chứng 285, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo. Yêu cầu ông Nguyễn Công D trả lại cho ông Nguyễn Văn P 1.060.000.000đ.

Bị đơn là ông Nguyễn Công D trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ số A đường Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Hồng H theo hình thức lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng cùng với Giấy chuyển nhượng viết tay.

Một thời gian sau ông xây nhà cấp 4 trên thửa đất đó để ở, được 01 tháng thì thiếu tiền trả nợ nên ông rao bán nhà. Ông P và một số người đến xem nhà và thỏa

thuận mua bán, ông nói rõ là đất nông nghiệp, sổ đồng sở hữu và nhà mới xây được 01 tháng không xin phép. Ông P vẫn đồng ý mua nhà đất với giá thỏa thuận là 1.060.000.000đ và đã thanh toán cho ông đầy đủ. Trong đó ông có mượn số tài khoản của vợ ông là Trần Thị H1 để ông P chuyển vào 1.000.000.000đ và bà H1 đã rút 1.000.000.000đ đưa cho ông. Toàn bộ tiền của ông P trả thì ông trả nợ và tiêu xài cá nhân, việc mua bán nhà, đất giữa ông và vợ chồng ông P không liên quan đến bà H1. Ông và vợ chồng ông P, bà T đến Văn phòng C lập Hợp đồng ủy quyền lại vào ngày 18-01-2021, sau đó ông đã bàn giao nhà, đất cho vợ chồng ông P, bà T. Cuối năm 2022 có người gọi điện thông báo căn nhà trên bị xử phạt hành chính và yêu cầu ông nộp phạt nhưng lúc đó ông đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông P nên ông trả lời căn nhà thuộc quyền quản lý của ông P, ông không còn liên quan.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông P thì ông không đồng ý, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P vì tự ông P tìm hiểu và biết rõ tình trạng nhà đất và quyết tâm mua nhà, đất; trong quá trình giao dịch mua bán nhà ông chưa bị lập biên bản hay quyết định cưỡng chế tháo dỡ nên giữa ông và ông P đều hoàn toàn không biết chuyện gì sẽ xảy ra; giữa ông và ông P đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch này.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Lưu Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn Đ1 là anh trai của ông Nguyễn Văn P đã chuyển khoản 1.000.000.000 đ vào tài khoản của bà Trần Thị H1 là vợ của ông Nguyễn Công D theo Hợp đồng đặt cọc mua nhà, đất và Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Công D với vợ chồng bà nhằm để thanh toán mua nhà số A đường Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Nguyễn Công D. Bà xác định toàn bộ số tiền mua nhà 1.060.000.000đ là tiền của ông P. Bà yêu cầu ông D hoàn trả lại số tiền trên cho ông P.

Ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày: Ông là anh trai của ông Nguyễn Văn P. Ngày 18-01-2021, ông có chuyển khoản 1.000.000.000 đ từ Ngân hàng V cho bà Trần Thị H1 là vợ của ông Nguyễn Công D để ông Nguyễn Văn P thanh toán tiền mua nhà tại địa chỉ số A đường Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đây là số tiền của ông Nguyễn Văn P nhờ ông giữ hộ. Vì vậy ông yêu cầu ông D hoàn trả lại số tiền trên cho ông P.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 trình bày: Ngày 13-8-2020, Văn phòng C1 có công chứng Hợp đồng ủy quyền số 90, quyển số 01 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Hồng H với ông Nguyễn Công D. Các ông bà có tên nêu trên nộp hồ sơ, giấy tờ liên quan, ghi phiếu yêu cầu công chứng, yêu cầu dự thảo Hợp đồng để họ điều chỉnh, bổ sung nội dung. Sau khi kiểm tra giấy tờ tùy thân, giấy tờ hôn nhân, giấy tờ về tài sản liên quan và ý chí các bên tự nguyện cam kết, thống nhất, nhất trí với nội dung văn bản, công chứng viên ghi lời chứng kèm theo hợp đồng. Tại thời điểm công chứng các ông/bà nêu trên có năng lực hành vi dân sự

theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các ông/bà có tên nêu trên đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi hợp đồng và đã ký/điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên. Về mặt hình thức, Hợp đồng này thể hiện sự thỏa thuận của hai bên để bên nhận ủy quyền nhân danh và đại diện cho bên ủy quyền thực hiện một số công việc cụ thể và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Hợp đồng này không phải là hình thức pháp lý để chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất đồng sử dụng vì tại thời điểm công chứng, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng H là đồng sử dụng đất với những người khác. Để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thông qua hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng C1 xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, tiếp cận chứng cứ, phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm đối với vụ việc này đến khi quý Tòa giải quyết xong.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C trình bày: Phần quyền sử dụng đất thửa số 290, tờ bản đồ 41 tại Phường A, thành phố V căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 636673 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23-8-2019 có chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Hồng H thuộc đất đồng sở hữu, cùng sử dụng chung với rất nhiều chủ sử dụng đất khác thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thể chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất. Căn cứ theo yêu cầu của các bên tham gia hợp đồng và căn cứ theo nội dung hợp đồng ủy quyền số công chứng 90, quyển số 01 TP/CC-SCC-HĐGD do công chứng viên Văn phòng công chứng C1 chứng nhận ngày 13-8-2020 thì Văn phòng C chỉ chứng nhận việc ủy quyền lại theo đúng phạm vi mà ông Nguyễn Công D được làm. Trước khi ký kết, công chứng viên Văn phòng C đã cho các bên xem hợp đồng, các bên đã đọc hợp đồng, đã nghe giải thích tất cả nội dung hợp đồng ủy quyền lại, tình trạng đất đồng sở hữu, các bên tự nguyện yêu cầu được chứng nhận nội dung ủy quyền lại, công chứng viên không được biết việc các bên có giao dịch chuyển nhượng, đặt cọc hay bất cứ hình thức nào khác liên quan đến thửa đất. Văn phòng C đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền lại số công chứng 285, quyển số 01 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18-01-2021 theo đúng trình tự, thủ tục của Luật công chứng, Luật dân sự, Luật đất đai, không có bất cứ sự gian dối hay ép buộc nào khi thực hiện công chứng. Văn phòng C đồng ý với tất cả các quyết định tuyên xử của Tòa án.

Bà Trần Thị H1 trình bày: Bà là vợ của ông D. Bà không biết, không liên quan đến tranh chấp giữa ông P, ông D. Bà chỉ cho chồng bà là ông D mượn tài khoản ngân hàng để giao dịch do ông D không có tài khoản. Sau khi nhận được tiền chuyển vào tài khoản của bà thì bà đã rút ra đưa cho ông D, số tiền này ông D sử dụng làm gì thì bà không biết, ông D cũng không sử dụng số tiền này để chi tiêu cho gia đình.

Do bận công việc nên bà đề nghị Toà án cho vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên toà tại Toà án nhân dân các cấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2023/DS-ST ngày 21-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 16-01-2021 giữa ông Nguyễn Công D với ông Nguyễn Văn P do vi phạm điều cấm của luật; hủy hợp đồng ủy quyền lại giữa ông Nguyễn Công D với ông Nguyễn Văn P, bà Lưu Thị T đã được Văn phòng C công chứng số 285, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-01-2021 do giả tạo, buộc ông Nguyễn Công D hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P 1.060.000.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 20-9-2023, bị đơn là ông Nguyễn Công D có đơn kháng caó toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do ông muốn tham gia phiên toà sơ thẩm nhưng không được Toà án cấp sơ thẩm triệu tập tham gia phiên toà; giao dịch giữa ông và ông P là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, cưỡng ép; Bản án sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng buộc ông trả tiền cho ông P nhưng không buộc ông P trả đất cho ông là không đúng. Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:***

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Ngày 13-8-2020 vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Hồng H lập Hợp đồng uỷ quyền có công chứng cho ông Nguyễn Công D được trông coi, quản lý và liên hệ với các đồng sử dụng, ... đối với thửa đất số 290, tờ bản đồ 41 tại phường A, thành phố V. Sau khi được ủy quyền, ông D xây nhà cấp 4 trên thửa đất trên. Ngày 16-01-2021, ông D và vợ chồng ông P ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất này với giá 1.060.000.000 đồng, đồng thời ngày 18-01-2021 ông D làm thủ tục hợp đồng uỷ quyền lại có công chứng cho vợ chồng ông P được quyền định đoạt diện tích 60m^2 đất ông D đã nhận ủy quyền của ông T1, bà H nêu trên.

Căn nhà trên do ông D tự ý xây dựng trên đất nông nghiệp mà không xin giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mục đích của ông P là mua nhà đất để ở nhưng khi ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ký Hợp đồng uỷ quyền lại vì các bên biết thửa đất trên thuộc đồng sở hữu chung của nhiều người, không tách thửa được. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D có ý kiến ông P cũng có lỗi biết được đất không được chuyển nhượng, nhưng vẫn đồng ý mua; ông D đang chấp hành án tại Trại giam Công an Tỉnh B- VT, phiên tòa sơ thẩm ông D không được triệu tập tham gia nên ông chưa có yêu cầu bồi thường giá trị căn nhà cấp 4 (theo ông P thì hiện đã bị cơ quan chức năng ra quyết định buộc tháo dỡ) vì khi ông bàn giao cho ông P căn nhà đã hoàn thiện và mới. Xét thấy, giao dịch dân sự vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm chưa giải thích hậu quả pháp lý do giao dịch vô hiệu cho các đương sự biết và có yêu cầu giải quyết hậu quả hay không, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Mặc khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa định giá thửa đất để làm căn cứ xem xét giải quyết. Vì những vi phạm trên, xét thấy cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 3, Điều 308 BLTTDS 2015 hủy Bản án số 98/2023/DS-ST ngày 21-8-2023 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 phúc thẩm nhận định:

[1] Qua trình bày của các đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng về nguồn gốc quyền sử dụng đất; về uỷ quyền sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất của ông T1, bà H cho ông D, việc uỷ quyền lại của ông D cho ông P, bà T; việc ông D và ông P ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất; việc bị cơ quan chức năng ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với việc xây nhà trái phép là có thật, đúng như các đương sự đã trình bày.

[2] Diện tích đất 60m^2 đang tranh chấp chỉ là 01 phần trong tổng diện tích 518,1m^2 đất thửa 290, tờ bản đồ 41, phường A, thành phố V, có nhiều người cùng có quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS636673, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23-8-2019.

[3] Nay nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc và hợp đồng uỷ quyền lại ký giữa ông D với ông P, bà T. Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao thì quá trình giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn, Toà án phải giải thích cho các đương sự biết trong trường hợp các hợp đồng này bị vô hiệu thì các đương sự có yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu hay không. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc này và ông D cũng không được Tòa án cấp sơ thẩm làm thủ tục trích xuất, triệu tập ông D dự phiên tòa. Nay tại phiên toà phúc thẩm

ông D cho rằng tại thời điểm hai bên chuyển nhượng nhà đất thì nhà đất có giá trị cao hơn thời điểm hiện nay do giá đất đã bị giảm xuống và bị đơn có yêu cầu định giá nhà đất để làm cơ sở giải quyết vụ án. Phía nguyên đơn thì cho rằng bị đơn phải trả lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng nhà đất là 1.060.000.000đ cho nguyên đơn. Trong trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì Toà án phải cho định giá, xác định giá của tài sản tranh chấp, vì theo quy định về hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì các bên tham gia phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền; bên có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu phải chịu bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng nhưng không định giá, xác định giá nhà đất nên không có căn cứ để quyết định số tiền đương sự phải trả là bao nhiêu. Mặt khác giá trị quyền sử dụng đất có thể tăng lên hoặc giảm xuống tuỳ theo thị trường. Trường hợp hợp đồng bị vô hiệu nếu có đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì giá trị đất chênh lệch đều được coi là thiệt hại và được xem xét bên nào chịu tuỳ theo mức độ lỗi. Do vậy việc định giá, xác định giá nhà đất là cần thiết cho việc giải quyết vụ án này nhưng chưa được thực hiện.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả nguyên đơn toàn bộ số tiền chuyển nhượng nhà đất là 1.060.000.000đ nhưng không tuyên nguyên đơn phải giao trả nhà đất cũng như giấy tờ pháp lý của tài sản là thiếu sót, giải quyết chưa triệt để nội dung vụ án và ảnh hưởng tới quyền lợi của bị đơn, không thể thi hành án được.

Những vấn đề trên không thể khắc phục được tại phiên toà phúc thẩm. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, huỷ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Ông Nguyễn Công D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, 148, 293, 296, 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Công D.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2023/DS-ST ngày 21-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Công D không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0001243 ngày 15-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23-4-2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ