

Bản án số: 120/2023/DS-PT

Ngày: 30/08/2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.

- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

Ông Nguyễn Văn Hiệp.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*
Bà Nguyễn Thị Tú Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 05 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 09 tháng 03 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 189/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 07 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Công H; cư trú tại: Số 27 đường TVT, phường TQB, thị xã H, tỉnh BĐ; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị P; cư trú tại: Khu phố cũ LT, phường TQN, thị xã HN, tỉnh BĐ; vắng mặt.

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

1. Bà La Thị Th; cư trú tại: Số 27 đường TVT, phường TQB, thị xã H, tỉnh BĐ; có mặt.

2. Anh Nguyễn Đức Th1; vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Đức Đ; vắng mặt.

4. Cụ Phạm Thị Th2; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Đức H1; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Khu phố cửu LT, phường TQN, thị xã HN, tỉnh BD.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Công Hạnh là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Công H trình bày:

Ngày 07/8/2017, bà Lê Thị P chuyển nhượng thửa đất số 471 tờ bản đồ số 3 tại Khu phố cửu LT, phường TQN, thị xã HN, tỉnh BD và bán nhà có trên đất cho ông. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hợp đồng công chứng và ông đã sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng về nhà ở, bà P đã viết giấy cam kết bán cùng ngày. Giá chuyển nhượng đất, nhà là 400.000.000 đồng (giá ghi tại Hợp đồng 100.000.000 đồng là để giảm thuế), giao tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch TQ là 250.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng xong giao thêm cho bà P 150.000.000 đồng (nhưng trừ thuế, phí nên bà P thực nhận khoảng 120.000.000 đồng). Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà P xin ở nhờ một thời gian. Khi ông H yêu cầu giao nhà, đất thì bà P không thực hiện như thỏa thuận. Nay ông H yêu cầu bà P thực hiện giao nhà, đất cho ông như hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng bán nhà để ông sử dụng.

Tôi ngày 07/8/2017, sau khi đã ký hợp đồng bán nhà, đất và viết giấy cam kết. Bà P có vay của vợ chồng ông thêm 400.000.000 đồng và thế chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hai vợ chồng bà P để làm tin. Ông đã viết Giấy thỏa thuận ngày 07/8/2017 có nội dung mua nhà ở và đất của bà P với giá 400.000.000 đồng, nhằm mục đích làm tin, sau này bà P trả hết tiền thì vợ chồng ông trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà P đã thế chấp cho vợ chồng ông. Việc vay tiền này ngoài giấy thỏa thuận thì không còn giấy tờ nào khác. Sau đó, bà P còn vay của vợ chồng ông nhiều lần mỗi lần 30.000.000 đồng có viết giấy riêng. Số tiền 400.000.000 đồng vay thêm bà P đã trả xong và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông không còn giữ giấy tờ gì. Việc vay tiền, trả nợ, giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ ông là bà Th quản lý và biết rõ hơn ông. Ông H không đồng ý với ý kiến của bà P cho rằng không bán nhà, đất mà chỉ vay tiền, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng bán nhà vô hiệu.

Bị đơn bà Lê Thị P trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng đất được Văn phòng Công chứng HN công chứng và giấy cam kết cùng ngày 07/8/2017, có chữ ký của bà là đúng nhưng bà không chuyển nhượng đất và bán nhà, nhà đất là tài sản chung của vợ chồng bà và có công sức đóng góp xây nhà của các con. Vì bà vay của ông H bà Th số tiền 400.000.000 đồng nên vợ chồng ông H yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng và viết giấy cam kết bán nhà, đất để làm tin. Khi ra công chứng vợ chồng ông H nói là cứ ký hợp đồng làm tin rồi sau này cho chuộc lại. Ông H còn viết Giấy thỏa thuận ngày 07/8/2017, nội dung có mua nhà ở và đất của bà với giá 400.000.000 đồng, khi nào có điều kiện bà được chuộc lại. Ông H cho rằng

bà vay thêm 400.000.000 đồng, thế chấp sổ đỏ đứng tên hai vợ chồng bà theo Giấy thỏa thuận ngày 07/8/2017 là không đúng sự thật. Bà không vay số tiền này, bà chỉ vay thêm nhiều lần mỗi lần 30.000.000 đồng có viết giấy riêng với bà Th, đất đứng tên hai vợ chồng bà, do chồng bà giữ giấy chứng nhận nên bà không có để thế chấp như ông H khai.

Số tiền 400.000.000 đồng đã vay, bà nhận tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch TQ là 250.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng xong nhận thêm 150.000.000 đồng (do bà Thuyền trừ thuế, phí nên thực nhận khoảng 120.000.000 đồng, giấy tờ ghi việc trừ tiền do bà giữ nhưng đã thất lạc). Số tiền vay này bà đã vay thêm của bà Th nhiều lần 30.000.000 đồng để trả và trả góp hàng ngày, đến nay chỉ còn nợ khoảng 130.000.000 đồng, việc trả nợ không có giấy tờ, trả nhiều lần nên bà không nhớ chính xác số tiền đã trả và không có tài liệu gì để chứng minh. Bà P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H buộc bà phải giao nhà, đất. Vì chỉ ký hợp đồng để làm tin cho việc vay tiền chứ không bán nhà, đất nên bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/8/2017 và Giấy cam kết bán nhà đất do bà viết ngày 07/8/2017. Bà P yêu cầu ông H trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 471 và bà sẽ trả cho ông H số tiền còn nợ là 130.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Thị Th trình bày:

Trước ngày 07/8/2017, bà P đề nghị bán nhà, đất tại thửa đất số 471 tờ bản đồ số 3 ở xã TQN. Vợ chồng bà đến nhà, đất để xem, thỏa thuận giá cả với bà Phó là 400.000.000 đồng. Do bà P đang vay tiền ngân hàng và thế chấp sổ đỏ nên đến ngày 07/8/2017, bà cùng bà P đến ngân hàng để trả tiền gốc và lãi là trên 250.000.000 đồng (không nhớ chính xác số tiền). Sau đó, bà P lên BS để xóa thế chấp (vợ chồng bà có đi cùng hay không thì bà không nhớ rõ), rồi quay về Văn phòng Công chứng HN để lập hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền còn lại, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bà đã trừ lãi, thuế, phí và giao cho bà P khoảng 120.000.000 đồng (không nhớ chính xác là nhiều, có giấy ghi rõ do bà P giữ). Sau ngày 07/8/2017, vợ chồng bà đã thực hiện việc sang tên thửa đất. Cùng ngày, bà P vay thêm 400.000.000 đồng và thế chấp sổ đỏ đứng tên hai vợ chồng bà, ông H đã viết Giấy thỏa thuận ngày 07/8/2017. Số tiền này bà P đã trả dần cho vợ chồng bà, khi còn khoảng 150.000.000 đồng thì bà P đến trả hết và yêu cầu lấy lại sổ đỏ. Trong thời gian này, bà P tiếp tục vay thêm nhiều lần, mỗi lần 30.000.000 đồng, có viết giấy riêng, hiện vẫn còn nợ 90.000.000 đồng. Việc mua bán nhà, đất giữa ông H và bà P đã thực hiện xong, bà P đã nhận tiền đủ nên bà thống nhất ý kiến của ông H, yêu cầu bà P thực hiện hợp đồng để giao nhà, đất cho vợ chồng bà. Số tiền 400.000.000 đồng vay thêm theo Giấy thỏa thuận ngày 07/8/2017 bà P đã trả xong và nhận lại sổ đỏ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Th1 trình bày: Bà là mẹ ruột của bà P. Năm 2016, bà tặng cho riêng bà P thửa đất hiện bà P đang sử dụng. Bà chỉ tặng cho đất, còn cây dừa có trên đất là của bà, bà vẫn đang thu hái. Bà Th1 đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đức Đ, bà Lê Thị P trình bày: Anh Đ là con trai của bà P cũng có đóng góp cùng vợ chồng bà để xây dựng ngôi nhà có trên thửa đất số 471 vào năm 2005.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H1, anh Nguyễn Đức Th2 đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập, giấy báo phiên tòa... nhưng không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu của ông H, không đến Tòa án để làm việc theo giấy triệu tập, thông báo và giấy báo.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 09 tháng 03 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã HN, tỉnh BD đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H về việc buộc bà Lê Thị P thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 471 tờ bản đồ số 3 tại Khu phố cửu LT, phường TQN, thị xã HN, tỉnh BD, được Văn phòng Công chứng HN công chứng ngày 07/8/2017, số vào sổ công chứng 3355 và Hợp đồng mua bán nhà ở được thể hiện tại Giấy cam kết ngày 07/8/2017 để giao nhà, đất cho ông sử dụng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị P. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 471, tờ bản đồ số 3, tại Khu phố cửu LT, phường TQN, thị xã HN, tỉnh BD giữa ông Nguyễn Công H và bà Lê Thị P, được Văn phòng Công chứng HN công chứng ngày 07/8/2017, số vào sổ công chứng 3355 và Hợp đồng mua bán nhà ở được thể hiện tại Giấy cam kết ngày 07/8/2017 là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Công H trả cho bà Lê Thị P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS02056 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BD cấp ngày 23/6/2016. Ông H không được quyền sử dụng thửa đất số 471, tờ bản đồ số 3 tại Khu phố cửu LT, phường TQN, thị xã HN, tỉnh BD theo nội dung đăng ký biến động do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh BD – Chi nhánh huyện (nay là thị xã) HN xác nhận ngày 05/9/2017 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02056 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BD cấp ngày 23/6/2016.

4. Buộc bà Lê Thị P trả cho ông Nguyễn Công H số tiền 130.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 20 tháng 3 năm 2023, ông Nguyễn Công H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ngày 07/08/2017 giữa ông và bà Lê Thị P. Buộc bà Lê Thị P giao nhà, đất cho ông sở hữu, sử dụng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Công H hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã HN giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Công H, HĐXX thấy rằng:

[1.1] Bà P cho rằng ngày 07/8/2017 bà vay 400.000.000 đồng của vợ chồng ông H để trả nợ ngân hàng nhằm mục đích lấy lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp, nhưng ông H, bà Th không Thừa nhận và bà P cũng không cung cấp được bất cứ một chứng cứ gì để chứng minh hai bên có giao dịch vay tiền trước khi hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở. Bà P có cung cấp một số tờ giấy vở học sinh có ghi việc nhận, trả, nợ lại, nhưng lại có nội dung thể hiện việc huê hụi và toàn bộ các giao dịch này ghi thời gian từ ngày 16/8 đến ngày 25/9 năm 2017 như lời khai của bà P (BL: 189) là sau ngày hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất và mua bán nhà nên có thể khẳng định các chứng cứ này không liên quan đến 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa các bên.

[1.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thửa đất số 471 tờ bản đồ số 3 diện tích 262,7m² bà P nhận tặng cho từ bà Phạm Thị Th1 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS02056 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BD cấp ngày 23/6/2016, thửa đất thuộc quyền sử dụng của riêng bà P. Ngày 07/8/2017, bà P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng thửa đất số 471 cho ông Nguyễn Công H, được công chứng tại Văn phòng Công chứng HN. Ông H đã đăng ký biến động, ghi tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/9/2017 nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2017 giữa bà P và ông H đã hoàn thành theo quy định tại các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và quyền sử dụng thửa đất số 471 tờ bản đồ số 3 diện tích 262,7m², tọa lạc tại Khu phố cửu LT, phường TQN, thị xã HN, tỉnh BD đã thuộc về ông H kể từ ngày ông H đăng ký biến động và ghi tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/9/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BD - Chi nhánh huyện HN, theo quy định tại các Điều 95, 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

[1.3] Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở: Mặc dù ý chí của bà P là bán nhà, nhưng ngôi nhà chưa được đăng ký quyền sở hữu và là tài sản chung của vợ chồng bà P và ông Nguyễn Đức H1, ông H1 không ký vào giấy cam kết bán nhà do bà Phố xác lập cũng không biết việc bà Phố bán nhà cho ông H. Hơn nữa, trên đất còn có 04 cây dừa ta là tài sản riêng của bà Phạm Thị Th1 nên theo quy định tại Điều 33, khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 118, khoản 1 Điều 119, các Điều 121, 122 của Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì Hợp đồng mua bán nhà ở được bà P xác lập tại Giấy cam kết ngày 07/8/2017 giữa bà P và ông H bị vô hiệu. Do hợp đồng mua bán nhà nêu trên bị vô hiệu mà ngôi nhà lại là tài sản gắn liền với thửa

đất đã chuyển nhượng không thể tách rời với thửa đất, dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà Phó được Văn phòng Công chứng HN công chứng số 3355 ngày 07/8/2017 bị vô hiệu nên cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở giữa bà P và ông H bị vô hiệu là có căn cứ.

[1.4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở giữa bà P và ông H bị vô hiệu là hoàn toàn là do lỗi của bà P vì theo quy định của pháp luật thì không có đủ điều kiện để bán nhà, nhưng bà P đã có hành vi xác lập Giấy cam kết ngày 07/8/2017, làm cho ông H tin tưởng là bà P có toàn quyền sở hữu nhà và đủ điều kiện để bán nhà nên lẽ ra bà P phải bồi thường thiệt hại cho ông H với mức bồi thường là giá trị chênh lệch tài sản theo thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại không xem xét, giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu với lý do không có yêu cầu là không có căn cứ, vì trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ, tài liệu nào thể hiện cấp sơ thẩm có hỏi ý kiến các đương sự về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và làm mất đi quyền kháng cáo của các bên đương sự, mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được nên phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã HN giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Kháng cáo của ông Nguyễn Công H là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

[2] Về án phí, chi phí tố tụng khác: Theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự thì án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án và ông Nguyễn Công H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm và về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Công H. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 09 tháng 03 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã HN, tỉnh BD.

2. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Công H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền Số: 0000575 ngày 20/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã HN, tỉnh BD.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã HN giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TX. HN;
- CCTHADS TX. HN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Tuấn

Nguyễn Văn Hiệp

Võ Công Phương