TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 08/2021/DS-PT
Ngày: 20 - 10 - 2021
V/v "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

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: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Phương.

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy 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 Lê Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2021/TBTL-DS ngày 14 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2021/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975 (có mặt).

Trú tại: Số 34 đường Q, tổ 1, phường A, thị xã K, tỉnh G.

- *Bị đơn:*

1. Ông Tô Văn T, sinh năm 1962 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965 (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tô Văn T: Bà Nguyễn Thị D (Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2020) (có mặt).

Cùng trú tại: Xóm 1, thôn L, xã Ph, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Lương Văn B, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Trú tại: Số 32 đường H, phường A, thị xã K, tỉnh G.

2. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Trú tại: Xóm 2, thôn T, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, trình bày:

Ngày 26/4/2019 Bà và vợ chồng ông Tô Văn T bà Nguyễn Thị D, có lập giấy hợp đồng mua bán đất vườn thửa đất số 10, tờ bản đồ 16 diện tích 878m^2, thời hạn sử dụng tháng 01 năm 2015 đã gia hạn đến tháng 01 năm 2065; giá bán 1.110.000.000 đồng. Bà đã đưa trước 45.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán sau khi làm xong giấy tờ trong thời gian 60 ngày, thỏa thuận miệng người trực tiếp làm giấy tờ là bên vợ chồng ông T bà D. Tháng 5 năm 2019 Bà đến UBND xã P hỏi thăm, được biết không thể làm đủ diện tích từ 878m^2 lên 1360m^2 được nhưng Bà không có gặp bà D để giải quyết mà đến tháng 9 năm 2019 Bà gửi đơn yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên Tòa, Bà xác định số tiền đặt cọc mua đất vợ chồng ông T bà D là nguồn tiền riêng của Bà; việc ghi hợp đồng mua bán đất vườn là cách ghi dân dã do Bà không hiểu pháp luật, thực tế theo ý chí của Bà là hợp đồng đặc cọc vì trên hợp đồng thể hiện ghi rõ số tiền giao dịch, số tiền giao trước 45.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Nay bà yêu cầu vợ chồng ông T bà D trả tiền cọc 45.000.000 đồng và phạt cọc 45.000.000 đồng, tổng cộng 90.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D, trình bày:

Thửa đất số 10, tờ bản đồ 16 diện tích 878m^2 loại đất vườn, thời hạn sử dụng tháng 01 năm 2015 đã gia hạn đến tháng 01 năm 2065 và được UBND huyện T (Nay là thôn L, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0049 QSDĐ/K14 ngày 29/9/2004 cho vợ chồng ông Tô Văn T và bà Nguyễn Thị D. Ngày 26/4/2019 vợ chồng Bà và bà H có lập giấy hợp đồng mua bán đất vườn thửa đất số 10, tờ bản đồ 16 diện tích 878m^2, giá bán 1.110.000.000 đồng. Bà H đã đưa trước số tiền 45.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán sau khi làm xong giấy tờ trong thời gian 60 ngày, người trực tiếp làm giấy tờ là bên bà H; nội dung tứ cận theo hợp đồng mua bán đất vườn ngày 26/4/2019. Hợp đồng mua bán do chồng bà H là ông B viết; thỏa thuận miệng

người làm giấy tờ là bà H vì vợ chồng Ông Bà ít học nên không biết thủ tục tách thửa. Thời gian làm sổ 60 ngày, từ ngày 26/4/2019 đến tháng 6 năm 2019. Trong thời gian này vợ chồng Bà không nhận bất cứ ý kiến trao đổi nào từ bà H về thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Đột nhiên, vợ chồng Bà nhận giấy báo của Tòa án với nội dung bà H khởi kiện vợ chồng Bà.

Tại phiên tòa, Bà thừa nhận hợp đồng mua bán đất vườn lập ngày 26/4/2019 là hợp đồng đặt cọc như lời khai bà H nhưng vợ chồng Bà không đồng ý trả số tiền cọc 45.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo yêu cầu của bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định. Tuyên xử:

Bác toàn bộ đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị H yêu cầu vợ chồng ông Tô Văn T bà Nguyễn Thị D trả tiền cọc 45.000.000 đồng và phạt cọc 45.000.000 đồng, tổng cộng 90.000.000 đồng vì không phù hợp theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 19/4/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu xác định lại quan hệ tranh chấp, tuyên hợp đồng mua bán đất vườn ghi ngày 29/6/2019 vô hiệu, buộc vợ chồng bà D phải trả cho bà H 45.000.000 đồng.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện đồng thời giữ nguyên kháng cáo với nội dung như trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, thấy rằng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" là không đúng; bởi lẽ: Theo "Hợp đồng mua bán đất vườn" lập ngày 26/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Tô Văn T bà Nguyễn Thị D, có nội dung thể hiện là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất không phải là hợp đồng đặt cọc. Khi hai bên ký kết hợp đồng bà H giao trước cho vợ chồng ông T bà D số tiền 45.000.000 đồng, mục đích là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng trong thời hạn 60 ngày. Mặc khác, đơn kháng cáo ngày 19/4/2021 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thì bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Như vậy, theo nội dung thể hiện trong hợp đồng, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử sửa quan hệ pháp luật của vụ án là "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*".

[1.2] Thửa đất số 10, tờ bản đồ 16 có diện tích 878m^2 loại đất vườn tại thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (Nay là thôn L, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định) đã được UBND huyện T, cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Tô Văn T và bà Nguyễn Thị D tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0049 QSDĐ/K14 ngày 29/9/2004. Theo biên bản xác minh ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q (BL32) thì tại thời điểm cấp đất cho hộ gia đình ông T bà D, có 05 nhân khẩu gồm: Ông Tô Văn T, bà Nguyễn Thị D và ba người con là chị Tô Thị Ngọc H1, anh Tô Quý Tr và anh Tô Quý Tr1. Như vậy, thửa đất số 10, tờ bản đồ 16 nói trên là tài sản chung của 05 người gồm vợ chồng ông T bà D và ba người con là chị H1, anh Tr và anh Tr1 nhưng trong "Hợp đồng mua bán đất vườn" ngày 26/4/2019 không có chữ ký của bên chuyển nhượng đất là chị H1, anh Tr và anh Tr1. Mặc khác, hình thức của "Hợp đồng mua bán đất vườn" lập ngày 26/4/2019 giữa vợ chồng ông T bà D và bà H không tuân thủ về hình thức, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, không phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng này vô hiệu do không tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" và giải quyết nội dung vụ án theo hướng tranh chấp tiền cọc là không đúng bản chất vụ việc.

[1.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng nhận định tại mục [1.1] và [1.2].

[1.4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận". Trong vụ việc này bà H đã giao 45.000.000 đồng cho vợ chồng ông T bà D; ông T bà D chưa giao đất cho bà H. Do đó, buộc ông T bà D phải giao trả lại cho bà H số tiền 45.000.000 đồng là phù hợp.

[2] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Ngoài ra, trong vụ án này lẽ ra phải đưa các con của ông T bà D là chị Tô Thị Ngọc H1, anh Tô Quý Tr và anh Tô Quý Tr1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhưng xét thấy bản chất của vụ việc là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông T bà D vô hiệu; hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị H1, anh Tr và anh Tr1 nên không cần thiết phải đưa các anh chị nói trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, vợ chồng ông Tô Văn T bà Nguyễn Thị D, phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch và 2.250.000 đồng tiền án phí có giá ngạch.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên bà H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 500 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3. Xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án là "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

4. Tuyên bố "Hợp đồng mua bán đất vườn" lập ngày 26/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Tô Văn T bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ 16, diện tích 878m^2 tại thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (Nay

là thôn L, xã P, thành phố Q, tỉnh Bình Định), vô hiệu.

5. Buộc vợ chồng ông Tô Văn T bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng) tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

6. Về chi phí tố tụng và án phí:

6.1. Chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí giám định 5.000.000 đồng (đã nộp xong).

6.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Tô Văn T và bà Nguyễn Thị D, phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch và 2.250.000 đồng tiền án phí có giá ngạch.

6.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 2.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007639 ngày 02/3/2020 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002370 ngày 19/4/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Q.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả khác 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 2015.

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

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 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(*Đã ký và đóng dấu*)

Đỗ Thị Thắm