TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆTNAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 36/ 2019/DS-PT.
Ngày: 11/4/2019.
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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu.

Các thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương.

Bà Phạm Thị Xuân Đào.

- ***Thư ký phiên tòa:***BàPhạm Thị Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***Bà Vũ Thị Mỹ Liên– Kiểm sát viên.

Ngày 11/4/2019, tại trụ sởTòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:45/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số112/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:48/2019/QĐ-PT ngày 07/3/2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 100/2019/QĐPT-DS ngày 29/3/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị B, sinh năm 1966.

Địa chỉ: B, khu phố M, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- *Bị đơn*: 1. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1947.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số nhà C, tổ M, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà T, bà H: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số N, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2013 – Có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1974;

Địa chỉ 1: Số nhà S, tổ M, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ 2: Số N, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Phan Khắc Đ, sinh năm 1952.

Địa chỉ: B, khu phố M, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

Ngườikháng cáo:Bịđơn ông Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:

Do cần tiền làm ăn nên vào tháng 09/2009 bà T, ông T1, bà H đã thỏa thuận bán cho bà căn nhà và đất tại địa chỉ: C tổ M, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (thuộc thửa đất số 143 tờ bản đồ địa chính số 8)với giá 1.500.000.000đ, số tiền này bà đã thanh toán cho bà T, ông T1, bà H làm 02 lần. Vào ngày 05/9/2009, các bên có viết hợp đồng thỏa thuận đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất rồi bà giao cho bà T số tiền 1.000.000.000đ, bà T, ông T1, bà H đã ký tên vào hợp đồng này.Do nhà và đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T, bà H, ông T1đưa cho bà 01 biên nhận hồ sơđăng ký nhà đất đứng tên bà Hoàng Thị T là mẹ của ông T1, bà H còn lại 500.000.000đ các bên thỏa thuận sẽ giao nhận khi bên bán hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/10/2009, bà H, ông T1 đến nhà bà để nhận tiếp số tiền 500.000.000đồng và nói bà đến gặp bà T để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi bà đến gặp bà T để nhận giấy tờ thì bà T cho biết vì một số lý do nên bà T không làm thủ tục sang tên cho bà được, đồng thời bà T, ông T1, bà H có ý định muốn chuộc lại nhà và đất đã bán cho bà, vì đã lỡ giao đủ tiền nên bà cũng đồng ý với yêu cầu của bà T nên hai bên làm giấy thỏa thuận ngày 05/9/2009 về việc chuộc lại căn nhà, thời hạn chuộc lại nhà và đất là đến ngày 05/9/2010. Lý do khi hai bên thỏa thuận chuộc lại nhà và đất là ngày 05/10/2009 mà trong giấy thỏa thuận lại ghi ngày 05/9/2009 là vì các bên thỏa thuận mua bán đất ngày 05/9/2009 nên khi chuộc đất cũng phải ghi là ngày 05/9/2009. Đối với, hai văn bản này các bên đều viết tay, trực tiếp ghi rõ ký ghi rõ họ tên và không xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.Đến ngày 05/10/2010, đã hết thời hạn chuộc nhà đất bà T, ông T1, bà H vẫn không thực hiện theo cam kết, bà đã nhiều lần yêu cầu giao nhà và đất nhưng không được. Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 5 năm 2013 bà yêu cầu bà T, bà H và ông T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận đặt cọc tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng nhà, đất ngày 05/9/2009 và hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, quá trình giải quyết vụ án nhận thấy bà T, ông T1, bà H không hợp tác trong việc thực hiện chuyển nhượng nhà đất nên bà đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc bà T, ông T1, bà H hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2009, trả lại số tiền bà đã giao là

1.500.000.000đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) và tiền lãi theo quy định của pháp luật vì bà T, ông T1, bà H đã không thực hiện theo cam kết.Đối với yêu cầu của bà T yêu cầu trả lại biên nhận bà đang giữ thì bà đồng ý.

- *Tại bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa,bịđơn ông T1đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bàT và bàH trình bày:*

Do cần tiền làm ăn, nên ông và bà H cóvay của bà B số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*). Việc vay tiền này, vợ chồng ông vàbà B không làm giấy vay tiền màbà B chỉ nói ông, bà T và bà H ký vào 02 tờ giấy trắng, sau đó bà B tự ý ghi thành hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2009 và giấy thỏa thuận ngày 05/9/2009, ký xong vợ chồng ôngcóđưa cho bà B 01 Biên nhận hồ sơđăng ký nhàđất đứng tên bà Hoàng ThịT là mẹruột của bà Hđể làm tin, sau đóbà B trừ đi 20.000.000đồng, vợ chồng ông chỉ nhận được 180.000.000đ. Sau khi mượn tiền, ông bà đã trả hết nợ cho bà B số tiền 200.000.000đ nhưng do tin tưởng bà B nên ông bà không yêu cầu bà B ký giấy đã nhận tiền. Trả tiền xong, ông bà có yêu cầu bà Bđưa lại biên nhận hồ sơđăng ký nhàđất đứng tên bà Hoàng ThịT nhưng bà B hẹn lại hôm nào ông bà trảhết khoản vay 2.000.000.000 đồng đã vay từ trướcthì sẽ trả luôn biên nhận. Lý do ông bà đồng ý với ý kiến của bà B vì tại thời điểm giao biên nhận cho bà B thì toàn bộ diện tích đất theo giấy biên nhận đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T rồi nên biên nhận không còn giá trị nữa.Do sự việc xảy ra đã lâu nên ông, bà T, bà H không lưu giữ chứng cứ gì giao nộp để chứng minh cho lời trình bày của mình. Bà T, ông T1, bà H đề nghị không đưa các con của bà T vào tham gia tố tụng vì đây là do vợ chồng ông T1 trực tiếp vay tiền của bà B không liên quan đến bà T và các con.Nay bà B khởi kiện yêu cầu ông và bà T, bàH hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2009, trả lại số tiền bà đã giao là 1.500.000.000đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) và tiền lãi theo quy định của pháp luật ông không đồng ý vì ông bà không nhận tiền đặt cọc như bà B trình bày, bà T yêu cầu bà B phải trả lại 01 Giấy biên nhận số 1386 ngày 09/3/2000màbà B hiện đang giữ.

- *Tại bản tự khai ông Đ trình bày:*Ông thống nhất với lời khai của bà B trong việc bà B đặt cọc mua nhà và đất của bà T, ông đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại bản án sơ thẩm số 112/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bđã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 203, Điều 220, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 305, Điều 410, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003;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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B.

1. Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 05/9/2009 vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H phải trả lại cho bà B số tiền 1.500.000.000đồng gốc và bồi thường cho bà B số tiền 622.875.000đồng. Tổng cộng số tiền phải trả là 2.122.875.000đồng *(Hai tỷ một trăm hai mươi hai triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).*

Buộc bà Lê Thị B trả lại cho bà Hoàng Thị T 01 (một) biên nhận hồ sơ đăng – ký nhà ở, đất ở số 1386 ngày 09/3/2000.

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 tố tụng Dân sự.

Quyết định này được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí DSST: Bà Hoàng Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị Hphải chịu 74.457.500đồng (*Bảy mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng*) án phí.

Bà Lê Thị B được nhận lại số tiền 14.250.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 008309 ngày 26/6/2013 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố B.

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

Ngày10/12/2018, bị đơn ông Nguyễn Văn T1kháng cáo bản án sơ thẩm số 112/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm; hủy phần quyết định buộc bà Hoàng Thị T, ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị H phải trả cho bà B số tiền gốc 1.500.000.000đ và bồi thường cho bà B số tiền 622.875.000đ, tổng cộng số tiền phải trả 2.122.875.000đ.

Tại phiên tòa,đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo:Về quan hệ tranh chấp, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Về tư cách đương sự, các đương sự tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất là tài sản của bà T và ông Công, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông Công hiện còn sống hay đã chết để đưa những người con của ông Công và bà T vào tham gia tố tụng trong vụ án, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ việc ông T1

thế chấp tài sản cho Ngân hàngđể đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót. Về nội dung tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là giao dịch vô hiệu nhưng không tiến hành việc xem xét, thẩm định giá đối với tài sản chuyển nhượng nên chưa có cơ sở để tính toán xác định thiệt hại. Về áp dụng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu mà lại áp dụng các quy định về trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự để giải quyết vụ án là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1trong hạn luật định, ông Nguyễn Văn T1 đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Vào ngày 05/9/2009, bà Hoàng ThịT, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H có nhận số tiền 1.500.000.000 đồng của bà Lê Thị B để chuyển nhượng thửa đất 143 tờ bản đồ địa chính số 08 phường T và tài sản trên đất theo hợp đồng thỏa thuận đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 05/9/2009 là đúng sự thật. Bởi lẽ, theo bà B trình bày sau khi giao đủ số tiền mua đất trực tiếp bà T, bà H, ông T1 đã ký và ghi rõ họ tên vào Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 05/9/2009 cũng như giấy thỏa thuận ngày 05/9/2009. Quá trình giải quyết vụ án bà T, bà H, ông T1 cũng thừa nhận chữ ký và chữ họ tên trong các văn bản trên là do các ông bà tự ký và viết, không bị ai ép buộc. Điều này cũng phù hợp với các kết quả Giám định 3381/C54B ngày 01/12/2017 của Phân viện khoa học hình sự tổng cục cảnh sát tại thành phố Hồ Chí Minh và Kết luận giám định số 77/KLGĐ ngày 28/02/2015 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Nai.

Ông T1, bà H xác định đây là quan hệ vay tiền không phải là chuyển nhượng đất nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh.

Căn cứ vào hợp đồng và các đương sự trình bày thì hợp đồng này được viết bằng tay, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên đã vi phạm quy định tại khoản1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là giao dịch vô hiệu nên chấp nhận yêu cầu của bà B, hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 05/9/2009là có căn cứ.

Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi trên số tiền chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, xác định số tiền thiệt hại 1.245.750.000 đồng là không chính xác. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất vô hiệu bị hủy thì cần phải căn cứ vào giá trị quyền sử dụng đất và nhà tại thời điểm giải quyết vụ án và tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng để tính chênh lệch, xác định thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành việc định giá hoặc thẩm định giá đối với tài sản chuyển nhượng nên chưa có cơ sở để tính toán xác định thiệt hại trong vụ án này. Để vụ án được

giải quyết triệt để, đảm bảo hai cấp xét xử và quyền lợi của các bên đương sự, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phídân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 112/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Lê Thị Bvới bị đơn bà Hoàng Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Khắc Đ.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T1không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 009929 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS Tp. B;
- TAND Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Nhu