

Bản án số: 08/2020/DS-PT.

Ngày 24/2/2020.

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
đất và mua bán tài sản”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hà.

Các thẩm phán: - Ông Nguyễn Xuân Thọ.

- Ông Lương Xuân Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G: Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 24/02/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 183/2019/TLPT-DS ngày 12/12/2019 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất và mua bán tài sản”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lục N có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2020/QĐ-PT ngày 16/01/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2010/QĐ-PT ngày 05/02/2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Hải Y, sinh 1974;

Địa chỉ: P2A3 Khu tập thể Học viện hậu cần, (số 01, ngách 6, ngõ 277), Khương Tr, quận Thanh X, thành phố HN. (có mặt).

*** Bị đơn:** Anh Nguyễn Hữu T, sinh 1978; Chủ Doanh nghiệp tư nhân Hữu T; địa chỉ: Thôn Non Giếng, xã Khám L, huyện Lục N, tỉnh Bắc G. (vắng mặt).

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

1. Chị Trần Thị Á, sinh 1978; địa chỉ: Thôn Non Giếng, xã Khám L, huyện Lục N, tỉnh Bắc G. (có mặt).

2. Ông Nguyễn Hữu X, sinh 1954; địa chỉ: Thôn Non Giếng, xã Khám L, huyện Lục N, tỉnh Bắc G (vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị M, sinh 1955; địa chỉ: Thôn Non Giếng, xã Khám L, huyện Lục N, tỉnh Bắc G (vắng mặt).

*** Kháng nghị:** Quyết định kháng nghị số 23/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/11/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

** Tại đơn khởi kiện ghi ngày 11/6/2019 cùng các lời khai và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chị Nguyễn Hải Y trình bày:* Gia đình chị và gia đình anh Nguyễn Hữu T có quan hệ quen biết nhiều năm. Ngày 05/4/2013 chị và anh T có thỏa thuận mua bán cây xăng; địa chỉ: Thôn Non Giếng, xã Khám L, huyện Lục N, tỉnh Bắc G. Cây xăng được xây dựng trên thửa đất diện tích 308m², giá mua bán 5.100.000.000đồng, hai bên thỏa thuận thanh toán trước 2.900.000.000 đồng, số còn lại 2.200.000.000 đồng, thì sau khi anh T làm thủ tục sang tên đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị và đăng ký cây xăng sang tên chị thì trả hết tiền. Việc mua bán có viết “Hợp đồng mua bán cây xăng hữu tuyến kiêm giấy nhận tiền” ghi ngày 05/4/2013 và chị đã thanh toán ngay cho anh T 2.900.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng và thanh toán tiền anh T có nói cho chị biết thửa đất 308m² trên đang thế chấp tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn, Chi nhánh Bắc Giang nhưng chị tin là anh T sẽ thanh toán ngay cho Ngân hàng để làm thủ tục sang tên chị nên chị vẫn mua. Sau khi ký hợp đồng chị đã nhiều lần yêu cầu anh T thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết nhưng đến nay anh T vẫn không thực hiện. Nay chị đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu và chấm dứt hợp đồng, yêu cầu anh T phải trả lại chị 2.900.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Do việc mua bán không liên quan đến chị Á, ông X và bà Mùi nên không yêu cầu gì đối với chị Á, ông X và bà Mùi.

** Bị đơn anh Nguyễn Hữu T:* Anh T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh vẫn không có văn bản gửi đến Tòa án và cũng không đến Tòa án làm việc.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Á trình bày:* Chị đã nhận được các văn bản tố tụng vụ án về tranh chấp hợp đồng bán tài sản giữa nguyên đơn chị Nguyễn Hải Y với bị đơn anh Nguyễn Hữu T. Việc mua bán cây xăng giữa chị Nguyễn Hải Y với anh Nguyễn Hữu T tuyên thế nào chị không biết, chị không chịu trách nhiệm, đề nghị Tòa án hòa giải và xét xử vắng mặt chị.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu X, bà Phạm Thị M:* Ông Nguyễn Hữu X, bà Phạm Thị M đều được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông, bà vẫn không có văn bản gửi đến Tòa án và cũng không đến Tòa án làm việc. Tòa án và cán bộ xã đến tại gia đình ông X làm việc thì ông trình bày, ông từ chối nhận các văn bản của Tòa án. Cây xăng của gia đình ông, ông đã cho anh T thế chấp tại Ngân hàng lấy tiền làm kinh tế, không hiểu tại sao chị Y và anh T lại làm hợp đồng mua bán được, nay anh T đi làm ăn ở đâu thì Tòa án tìm anh T về làm việc với anh T. Ông X trình nhưng không ký biên bản.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân Lục Nam đã quyết định:

Căn cứ các Điều 222, Điều 227, Điều 137, Điều 338, Điều 401, Điều 697, Điều 698, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 185, Điều 187 Luật doanh nghiệp; Điều 147, Điều 150, Điều 157, khoản 2, khoản 4 Điều 161, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/ 2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

1. Buộc anh Nguyễn Hữu T phải trả lại cho chị Nguyễn Hải Y 2.900.000.000(Hai tỷ, chín trăm triệu đồng). Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và chị Y có đơn đề nghị thi hành án mà anh T không trả hết thì phải chịu lãi suất 10%/năm đối với số tiền chậm trả.

Buộc anh T phải thanh toán cho chị Y 3.240.000 đồng tiền chi phí giám định và 2.000.000đồng tiền chi phí thẩm định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 01/11/2019 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G có Quyết định số 23/QDDKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lục N. Nội dung kháng nghị: Kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm; Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2009/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lục N, tỉnh Bắc G; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn là chị Nguyễn Hải Y vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G không rút kháng nghị chỉ thay đổi bổ sung Quyết định kháng nghị số 23 ngày 11/11/2019 theo hướng sửa bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Chị Nguyễn Hải Y trình bày: Chị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc anh Nguyễn Hữu T phải trả lại cho chị số tiền 2,9 tỷ. Chị đồng ý với thay đổi, bổ sung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G.

* Chị Trần Thị Á trình bày: Chị nhất trí với thay đổi, bổ sung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G. Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp

hành pháp luật của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G, áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS xử: sửa án sơ thẩm về nội dung tuyên hợp đồng mua bán cây xăng Hữu Tuyên kèm giấy nhận tiền ngày 05/4/2013 giữa chị Y và anh T vô hiệu và chấm dứt việc thực hiện hợp đồng. Buộc anh T phải trả cho chị Y 2.900.000.000đồng, tuyên sửa án sơ thẩm về lãi suất thi hành án và điều luật. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: bị đơn là anh Nguyễn Hữu T- Chủ Doanh nghiệp tư nhân Hữu T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không có lý do; Nguyên đơn là chị Nguyễn Hải Y có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu X, bà Phạm Thị M đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G đề nghị hủy bản án sơ thẩm và việc thay đổi, bổ sung kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn là chị Y trình bày: ngày 05/4/2013 giữa chị Y và anh T ký “Hợp đồng mua bán cây xăng Hữu Tuyên kèm giấy nhận tiền”, cây xăng được xây dựng trên thửa đất có diện tích 308m² tại địa chỉ thôn Non Giếng, xã Khám L, huyện Lục N, giá mua bán 5.100.000.000đồng. Chị Y đã thanh toán cho anh T 2.900.000.000đồng, số tiền còn lại 2.200.000.000đồng hẹn sau khi anh T làm thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký cây xăng sang tên chị Y thì trả hết tiền. Trước khi hai bên ký hợp đồng thửa đất có diện tích 308m² đang thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Bắc Giang. Từ sau khi ký hợp đồng cho đến nay, anh T không thực hiện theo như hai bên đã thỏa thuận. Chị Y khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và chấm dứt hợp đồng, yêu cầu anh T phải trả lại chị số tiền 2.900.000.000đồng.

Tại phần nhận định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: ngày 05/4/2013 chị Y và anh T đã ký “Hợp đồng mua bán cây xăng Hữu Tuyên kèm giấy nhận tiền”, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản, chị Y đã thanh toán trả cho anh T 2.900.000.000đồng. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực nên đã vi phạm cả về hình thức, nội dung hợp đồng. Do

vậy, cần tuyên bố Hợp đồng mua bán cây xăng Hữu Tuyên kiêm giấy nhận tiền ngày 05/4/2013 giữa chị Y và anh T vô hiệu và chấm dứt việc thực hiện hợp đồng. Buộc anh T phải trả cho chị Y 2.900.000.000đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc anh T phải trả cho chị Y số tiền 2.900.000.000đồng khi hợp đồng bị vô hiệu là có căn cứ.

Nhưng tại phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ quyết định buộc anh T phải trả lại cho chị Y 2.900.000.000đồng mà không quyết định là chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của chị Y về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán cây xăng Hữu Tuyên kiêm giấy nhận tiền ngày 05/4/2013 giữa chị Y và anh T vô hiệu và chấm dứt việc thực hiện hợp đồng, là không giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của chị Y, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 5, điểm c khoản 2 Điều 226 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phần nhận định của bản án cấp sơ thẩm đã nhận định về nội dung này nên chỉ cần sửa bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng mua bán cây xăng Hữu Tuyên kiêm giấy nhận tiền ngày 05/4/2013 là vô hiệu và chấm dứt việc thực hiện hợp đồng vẫn đảm bảo được quyền lợi của các đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G thay đổi nội dung kháng nghị đề nghị sửa án, chị Y đồng ý với việc thay đổi bổ sung kháng nghị. Do vậy, chỉ cần sửa án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G tại phiên tòa. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.2]. Giữa chị Y và anh T không thỏa thuận được với nhau về mức lãi suất anh T phải chịu nếu chậm thi hành án trả tiền cho chị Y. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định “Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và chị Y có đơn đề nghị thi hành án mà anh T không trả hết thì phải chịu lãi suất 10%/năm với số tiền chậm trả” là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Do vậy, cần sửa án sơ thẩm về nội dung này, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về cách tuyên lãi suất chậm thi hành án.

[2.3]. Việc Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn căn cứ Điều 338 Bộ luật dân sự (điều luật về thanh toán tiền bán tài sản cầm cố) và điểm b khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 để giải quyết vụ án là không đúng và khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 không có điểm b. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về nội dung này.

[2.4]. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận việc thay đổi, bổ sung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G, sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G. Sửa bản án sơ thẩm. Xử:

Căn cứ các Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 401, Điều 402, Điều 697, Điều 698, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 185, Điều 187 Luật doanh nghiệp; Điều 147, Điều 148, Điều 150, Điều 157, khoản 2, khoản 4 Điều 161, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/ 2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Hải Y.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán cây xăng kiêm giấy nhận tiền ngày 05/4/2013 giữa chị Nguyễn Hải Y và anh Nguyễn Hữu T là vô hiệu và chấm dứt việc thực hiện hợp đồng.

3. Buộc anh Nguyễn Hữu T phải trả lại cho chị Nguyễn Hải Y 2.900.000.000đồng (Hai tỷ, chín trăm triệu đồng).

4. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bên phải thi hành không thi hành thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành số tiền còn phải trả.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc anh T phải thanh toán cho chị Y 3.240.000đồng tiền chi phí giám định và 2.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Hữu T phải chịu 90.300.000đồng (chín mươi triệu ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

Hoàn trả chị Nguyễn Hải Y 30.000.000đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại biên lai số AA/2017/ 0004073 ngày 11/6/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục N.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND huyện Lục N;
- VKSND tỉnh Bắc G;
- Chi cục THADS huyện Lục N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Xuân Thạo Lương Xuân Lộc

Trần Thị Hà

