

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 148/2019/DSPT

Ngày 19 – 9 – 2019

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2019/TLPT-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M; bị đơn ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1958; địa chỉ: Xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Tô Tiên D, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 55 đường Đ, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Dương Lê S – Văn phòng luật sư LS, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: đường W, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tất B (sinh năm 1975) và bà Nguyễn Thị P (sinh năm 1979); địa chỉ: Xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức D1, sinh năm 1992; địa chỉ: đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng thương mại cổ phần B; địa chỉ: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T, vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964; địa chỉ: Xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Nữ Mạnh H (C), sinh năm 1981, địa chỉ: Xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Lê Thị M; bị đơn ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Lê Thị M trình bày:

Ngày 16 tháng 4 năm 2018 tại nhà vợ chồng ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P ở xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, ông B và bà P thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích có chiều rộng 10m, chiều dài 38m đối với thửa đất số 3999, tờ bản đồ 14 cho bà Lê Thị M với giá 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng các bên có lập giấy “Hợp đồng mua bán và đặt cọc” có nội dung bên đặt cọc (gọi bên A) là bà Lê Thị M và bên nhận đặt cọc (gọi bên B) là ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P nhưng không qua công chứng, chứng thực của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Sau khi lập xong hợp đồng nguyên đơn đã giao trả đủ tiền 1.500.000.000 đồng cho bị đơn theo thỏa thuận và bị đơn cam kết đến ngày 08/7/2018 sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Đến hạn bị đơn không thực hiện như đã cam kết mà có hành vi trốn tránh và chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Văn L nhằm không thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận. Nguyên đơn xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng bị đơn hai bên mới chỉ lập “hợp đồng mua bán và đặt cọc”, chưa thực hiện việc kiểm tra, đo đạc và bàn giao đất trên thực tế, đất vẫn do ông B, bà P quản lý, sử dụng, do đó không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận đối với nguyên đơn.

2. Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Tất B, bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên năm 2011 vợ chồng bị đơn có vay của bà Lê Thị M số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất từ 2.000 đồng – 5.000 đồng/1.000.000 đồng/01 ngày và các bên chỉ lập duy nhất 01 bản giấy vay tiền đối với việc vay tiền này và do nguyên đơn giữ. Hàng tháng bị đơn đều trả lãi đầy đủ cho bà M theo thỏa thuận nhưng khi trả lãi không lập biên nhận gì cho việc trả này.

Đến năm 2018, do công việc làm ăn gặp nhiều khó khăn không có khả năng tiếp tục trả tiền lãi cho nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bị đơn ký vào 01 tờ giấy được để trống không có ghi nội dung. Nay được Tòa án thông báo về việc khởi kiện thì vợ chồng bị đơn mới biết hợp đồng mua bán và đặt cọc đất ngày 16/4/2018 có nội dung là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn xác định chữ ký và chữ viết phần dưới nội dung “bên B” trong hợp đồng mua bán và đặt cọc là chữ ký và chữ viết của vợ chồng bị đơn nhưng khi ký và viết thì không có nội dung chuyển nhượng đất, ký xong nguyên đơn mới tự ghi vào sau. Còn đối với nội dung viết vào ngày 28/6/2018 là do ông B viết và ký, khi viết là do bà M nói viết để đảm bảo cho việc vay số tiền 250.000.000 đồng ép buộc ông B viết nên ông B mới viết nội dung “ *Tôi Nguyễn Tất B, cư trú tại Buôn EM, CK, Đắk Lắk có bán cho bà Lê Thị M 10 mét ngang mặt tiền thửa đất mà nhà tôi đang ở, do hoàn cảnh khó khăn chưa tách được nên tôi hẹn lại ngày 08/7/2018 sẽ giao bì đồ và đo đất cho bà M theo đúng pháp luật....*” Khi viết nội dung này thì bà P cũng biết nhưng không có ý căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án kiến gì.

Theo nội dung hợp đồng thì bà M đặt cọc cho vợ chồng bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng bị đơn không nhận bất cứ khoản tiền nào đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trong hợp đồng mà bà M làm căn cứ khởi kiện. Hiện tại thửa đất số 3999, tờ bản đồ 14 đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP B nhưng do đến hạn ông B, bà P không trả được nợ vay nên Ngân hàng đã xử lý để thu hồi nợ và đã được tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật, ông Nguyễn Văn L trú tại xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là người mua trúng đấu giá tài sản này.

Nay bà Lê Thị M khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3999, tờ bản đồ 14, diện tích 2.360m² bị đơn không đồng ý vì trên thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc không diễn ra mà chỉ đồng ý trả số tiền đã vay 250.000.000 đồng. Ngoài ra không có tài liệu, chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án và cũng không yêu cầu triệu tập người nào khác tham gia tố tụng và cũng không yêu cầu trợ giúp pháp lý. Tại địa phương bị đơn không thuộc diện hộ nghèo, cận nghèo hay chính sách gì khác. Do trên thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không diễn ra nên bị đơn không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với quyền sử dụng đất mà nguyên đơn tranh chấp.

3. Quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Ngọc T - người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B trình bày:

Ngày 09/11/2016 hộ ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3999, tờ bản đồ 14 tại buôn EM, xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk cho Ngân hàng TMCP B để vay tiền. Năm 2018 ông B, bà P không trả được tiền nợ vay nên đã ủy quyền cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngày 12/11/2018 thửa đất số 3999 đã được tổ chức bán đấu giá tại Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ bất động sản đấu giá ĐA theo quy định và người đã mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Văn L, địa chỉ: Xã HT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 15/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CK nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L thửa đất nói trên.

Nay Ngân hàng đã thu hồi được nợ, vì vậy Ngân hàng xác định không liên quan đến việc vay và thế chấp đối với thửa đất nói trên và cũng không liên quan đến việc tranh chấp giữa bà Lê Thị M với ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P nên từ chối tham gia tất cả các quá trình tố tụng về sau, kể tất cả các phiên tòa.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 12/11/2018 ông L có mua trúng đấu giá tại Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ bất động sản đấu giá ĐA thửa đất số 3999, tờ bản đồ số 14 với diện tích 2.360m², địa chỉ thửa đất: Tại xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk do Ngân hàng thương mại cổ phần B bán để thu hồi nợ vay với giá 4.909.980.000 đồng. Do đó ông xác định không liên quan gì đến việc tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị M với ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P nên từ chối tham gia tố tụng tại tòa án cũng như các phiên tòa xét xử vụ án này.

5. Người làm chứng bà Nguyễn Nữ Mạnh H (C) trình bày:

Bà tên thường gọi là C, bà là hàng xóm quen biết với bà Lê Thị M nên ngày 16/4/2018 bà M có nhờ bà H viết giấy có nội dung “Hợp đồng mua bán và đặt cọc đất” giữa người đặt cọc là bà M và người nhận tiền đặt cọc là vợ chồng ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P tại nhà ông B, bà P nhằm mục đích là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3999, tờ bản đồ 14 tại xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi viết xong bà đã thông qua nội dung cho các bên cùng nghe và sau đó đều ký vào hợp đồng. Bà M đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông B và bà P. Sau khi ký kết hợp đồng và nhận tiền thì các bên chưa xem xét, đo đạc để bàn giao đất trên thực địa, còn đến nay đã bàn giao chưa thì bà không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144; 147; 157; 165; 203; 220; 227; 228; 235; 244; 266 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 188; 191; 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Áp dụng các điều 117, 122, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M.

Tuyên bố: Hủy giao dịch dân sự theo giấy “Hợp đồng mua bán và đặt cọc đất” ngày 16/4/2018 giữa bà Lê Thị M với ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P do vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị M số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/6/2019, nguyên đơn bà Lê Thị M kháng bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; hủy hợp đồng mua bán giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P; buộc ông B, bà P tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M theo Hợp đồng mua bán ngày 16/4/2018.

Ngày 06/6/2019, bị đơn ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về phần giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng và không thừa nhận đã nhận khoản tiền như nguyên đơn đã trình bày.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; và rút một phần nội dung đơn kháng cáo, chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Số tiền bà M sử dụng để mua diện tích 380m² (ngang 10, dài 38m), thuộc thửa đất số 3999, tờ bản đồ số 14 tại xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của bà và chồng nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không tiến hành xem xét thẩm định và định giá thửa đất tranh chấp là vi

phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà M để huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng: Xuất phát từ mối quan hệ quen biết, làm ăn với nhau nên ông B, bà P đã vay tiền của bà M nhưng sau đó không trả được nợ nên bà M đã ép ông B, bà P phải lập Hợp đồng mua bán và đặt cọc ngày 16/4/2018 để cản trừ nợ và không hề có việc chuyển nhượng đất. Bà M không hề giao cho ông B, bà P số tiền 1.500.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn để sửa bản án sơ thẩm về phần xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M và bị đơn ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DSST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Lê Thị M yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M theo Hợp đồng mua bán ngày 16/4/2018. Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện CK thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị M xin rút kháng cáo đối với các nội dung: Đề nghị hủy hợp đồng mua bán giữa ông Nguyễn Văn L với ông B, bà P và buộc ông B, bà P tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M theo Hợp đồng mua bán ngày 16/4/2018: Xét thấy, việc rút một phần nội dung đơn kháng cáo trên của bà M là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Do đó, hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các yêu cầu kháng cáo trên của bà M.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo Hợp đồng mua bán và đặt cọc đất ngày 16/4/2018, thì thấy:

Căn cứ vào “Hợp đồng mua bán và đặt cọc đất” ngày 16/4/2018 giữa bà Lê Thị M với ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P; căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu lưu trong hồ sơ vụ án, xác định được như sau:

Ngày 16/4/2018, bà Lê Thị M đã chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 380m² (rộng 10, dài 38m), thuộc thửa đất số 3999, tờ bản đồ số 14 tại xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), bà M đã giao đủ tiền nhưng hai bên chưa giao nhận đất và chưa làm thủ tục sang tên hay đăng ký biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng mua bán và đặt cọc đất nói trên cũng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về hình thức quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự. Mặt khác, thời điểm chuyển nhượng ông B, bà P đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất nói trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần B để vay tiền nên nội dung trong Hợp đồng mua bán và đặt cọc đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn đã trình bày mà thực chất là do ông B, bà P vay tiền của bà M 250.000.000 đồng nên bà M yêu cầu ông B, bà P phải ký vào giấy vay tiền sau đó bà M ghi thêm nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông B, bà P cho rằng khi ký hợp đồng mua bán đặt cọc thì bà M chỉ đưa trang thứ 03 của Hợp đồng cho bị đơn ký, và không thừa nhận nội dung trong các trang 01 và 02 của hợp đồng mà nguyên đơn cung cấp. Đồng thời, ông B cho rằng nội dung mà ông B viết vào ngày 28/6/2018 tại trang 4 của hợp đồng có nội dung “*Tôi Nguyễn Tất B, cư trú tại Buôn Ea Mta, Cư Kuin, Đắk Lắk có bán cho bà Lê Thị M 10 mét ngang mặt tiền đất nhà tôi đang ở, do hoàn cảnh khó khăn chưa tách được nên tôi hẹn lại ngày 08/7/2018 sẽ giao bì đồ và đo đất cho bà M theo đúng pháp luật...*” là do bà M ép buộc. Tuy nhiên, ông B và bà P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình và cũng không cung cấp được chứng cứ phản bác lại các chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp nên không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M:

[2.2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà M đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng bà M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không tiến hành xem xét thẩm định, định giá đối với thửa đất mà bà M nhận chuyển nhượng từ ông B, bà P là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất, tại hợp đồng mua bán đặt cọc ngày 16/4/2018 chỉ có bà M đứng ra giao dịch; mặt khác, hợp đồng nói trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên việc đưa chồng bà M tham gia tố tụng là không cần thiết.

Thứ hai, theo yêu cầu khởi kiện của bà M đề nghị Toà án giải quyết buộc ông B, bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đặt cọc ngày 16/4/2018, quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không yêu cầu Toà án xem xét thẩm định và định giá tài sản; đồng thời, xét thấy việc xem xét thẩm định và định giá tài sản là không cần thiết nên Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản là có căn cứ.

Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, thì thấy:

Tại mục [2.1] của phần nhận định Hội đồng xét xử đã nhận định và xác định ngày 16/4/2018 ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị M diện tích 380m² (ngang 10, dài 38m), thuộc thửa đất số 3999, tờ bản đồ số 14 tại xã EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), bà M đã giao đủ tiền nhưng hai bên chưa giao nhận đất và chưa làm thủ tục sang tên hay đang ký biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán và đặt cọc nêu trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Xét về lỗi của các bên: Tại thời điểm chuyển nhượng ông B, bà P không thông báo cho bà M được biết việc ông B, bà P đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất nói trên tại Ngân hàng; bà M cũng không biết việc ông B, bà P đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất nói trên tại ngân hàng. Trước khi nhận chuyển nhượng đất bà M đã không tìm hiểu rõ về nguồn gốc của thửa đất là cũng có một phần lỗi. Đồng thời quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu Toà án giải quyết tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông B, bà P đề nghị sửa Bản án sơ thẩm về phần xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định “Hợp đồng mua bán và đặt cọc đất” ngày 16/4/2018 giữa bà Lê Thị M với ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P là có thật nhưng vi phạm về cả nội dung và hình thức quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 119, Điều 123, Điều 129; Điều 502 Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn và tuyên bố hủy “Hợp đồng mua bán và đặt cọc đất” ngày 16/4/2018 vô hiệu, đồng thời, áp dụng quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị M là người cao tuổi nên căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án thì bà M thuộc trường hợp được miễn án phí, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không miễn án phí cho bà M là thiếu sót nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí. Do vậy nguyên đơn bà Lê Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà M 28.500.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CK, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2017/0007229 ngày 27/11/2019.

- Bị đơn ông Nguyễn Tất B, bà Nguyễn Thị P phải chịu 57.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông B, bà P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà Lê Thị M là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 289; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đình chỉ xét xử một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M về: “Đề nghị hủy hợp đồng mua bán giữa ông Nguyễn Văn L với ông B, bà P và buộc ông B, bà P tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo Hợp đồng mua bán ngày 16/4/2018”.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M và bị đơn ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P – Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38; các điều 144; 147; 148; và 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 188; 191; 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Áp dụng các điều 117, 122, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M.

Tuyên bố: Hủy giao dịch dân sự theo “Hợp đồng mua bán và đặt cọc đất”

lập ngày 16/4/2018 giữa bà Lê Thị M với ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Tất B và bà Nguyễn Thị P phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị M số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Về án phí sơ thẩm: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

- Nguyên đơn bà Lê Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà M 28.500.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2017/0007229 ngày 27/11/2019.

- Bị đơn ông Nguyễn Tất B, bà Nguyễn Thị P phải chịu 57.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Tất B, bà Nguyễn Thị P phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng mà ông B, bà P đã nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CK, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2017/0014748 và AA/2017/0014749 ngày 20/6/2019.

Nguyên đơn bà Lê Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện CK;
- Dương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng

