

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 224/2019/DS-PT
Ngày 10-10-2019
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chữ Cần – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Vào ngày 10 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST, ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 257/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Lê Đình Đ, sinh năm 1972, địa chỉ: Tổ 31, khu phố Ch, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1977, địa chỉ: Đường XC7, khu phố 4, phường Mỹ Phước, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Đặng Xuân H, sinh năm 1979, địa chỉ: Khu phố 4, Quốc lộ 13, phường Mỹ Phước, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đặng Xuân H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Ông Đặng Xuân H và bà Nguyễn Thị A có hứa chuyển nhượng cho ông Lê Đình Đ 01 phiếu nền tại khu tái định cư Becamex Ch (chưa biết vị trí đất cụ thể). Giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng/01 phiếu.

Ngày 10/6/2018, tại Văn phòng Giao dịch Bất động sản D, Ông Đ đã giao trực tiếp cho ông Đặng Xuân H số tiền 360.000.000 đồng. Ông Đ ký hợp đồng trực tiếp với bà A (người hùn làm ăn chung với ông H), có sự chứng kiến của ông H. Sau đó, phía bị đơn không giao nền đất cho Ông Đ như đã thỏa thuận, nên ông H, bà A có ký cam kết nếu không có đất giao thì phải trả lại tiền cho Ông Đ, nhưng cho đến nay vẫn chưa trả. Do vậy, Ông Đ khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông H, bà A phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 360.000.000 đồng và 32.400.000 đồng tiền lãi (tạm tính) đến ngày xét xử sơ thẩm. Nguyên đơn cũng yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ngày 10/6/2018 đã ký giữa các bên, vì đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu khởi kiện đã trình bày trong quá trình tố tụng. Nguyên đơn xác định vào ngày 10/6/2018, nguyên đơn đã trực tiếp giao số tiền 360.000.000 đồng cho ông Đặng Xuân H, còn bà Nguyễn Thị A chỉ là người viết hợp đồng. Nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng ngày 10/6/2018 bị vô hiệu, buộc các bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền gốc là 360.000.000 đồng và lãi suất theo mức lãi suất cơ bản.

Bị đơn bà Nguyễn Thị A trình bày: Bà thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn. Bà chỉ là thành viên góp vốn tại Văn phòng Giao dịch Bất động sản D (do ông H là trưởng văn phòng). Ngày 10/6/2018, bà đại diện cho Văn phòng ký hợp đồng mua bán quyền tái định cư Becamex Ch, bán cho ông Lê Đình Đ 01 phiếu nền, diện tích 150m² với giá 360.000.000 đồng. Ông H là người trực tiếp nhận số tiền 360.000.000 đồng từ Ông Đ, chứ bà A không có nhận số tiền này. Do vậy, bà không đồng ý liên đới với ông H trả số tiền trên cho Ông Đ. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đã ký ngày 10/6/2018, buộc ông H phải có nghĩa vụ trả số tiền gốc và lãi cho Ông Đ.

Tại phiên tòa, bà A xác định chỉ có ông H là người chịu trách nhiệm trả lại số tiền 360.000.000 đồng và lãi suất cho nguyên đơn, vì bà không có nhận số tiền trên từ nguyên đơn. Bà đồng ý xác định hợp đồng ngày 10/6/2018 bị vô hiệu.

Bị đơn ông Đặng Xuân H trình bày: Ông và bà A có quan hệ làm ăn, góp vốn chung tại Văn phòng Giao dịch Bất động sản D (không có đăng ký kinh doanh, được thành lập tự phát). Văn phòng đặt tại huyện Ch, tỉnh Bình Phước. Văn phòng có chào bán 193 nền đất tái định cư trong dự án khu công nghiệp Becamex tỉnh Bình Phước (thuộc huyện Ch, tỉnh Bình Phước).

Ngày 10/6/2018, bà A có thay mặt Văn phòng ký hợp đồng mua bán quyền tái định cư với ông Lê Đình Đ, bán 01 nền với diện tích 150m² (không xác định được vị trí cụ thể do chưa được cấp nền đất), giá bán 01 nền là 360.000.000 đồng. Khi nào được giao nền tái định cư cụ thể sẽ giao lại nền trên cho Ông Đ. Ông xác nhận bà A có thay mặt văn phòng nhận số tiền 360.000.000 đồng từ Ông Đ. Bà A có ký tên vào hợp đồng trên với Ông Đ. Sau đó, Ông Đ có đến Văn phòng thắc mắc lý do vì sao chậm nhận được nền đất thì ông kiểm tra sổ sách, mới biết bà A chưa nhập số tiền 360.000.000 đồng này vào quỹ chung của văn phòng. Do vậy, ông có trao đổi và yêu cầu bà A phải nhanh chóng chuyển số tiền này vào quỹ chung của văn phòng. Bà A có hứa (bằng lời nói, không lập thành văn bản cụ thể) là sẽ chuyển đầy đủ số tiền này cho văn phòng trong thời gian sớm nhất, do thời điểm đó bà A đang gặp khó khăn.

Đối với khách hàng ông Lê Đình Đ, vì uy tín làm ăn của văn phòng nên ông có viết xác nhận tại mặt sau của hợp đồng nêu trên là “khoảng 20 – 25 ngày sau hẹn khách hàng đến công chứng”, “thời gian ký nền phiếu không quá tháng 12/2018 sẽ ký công chứng từ sổ chung. Nếu quá thời hạn sẽ hoàn tiền lại cho anh Đón”. Ông có ký tên, lăn tay xác nhận bên dưới. Sau đó, do Ông Đ có thắc mắc, nên ông tiếp tục viết xác nhận với nội dung “hôm nay, ngày 28/11/2018 tôi với cô Nguyễn Thị A có trách nhiệm ký vi bằng từ sổ chung cho khách hàng vào ngày 30/12 năm 2018. Nếu không ký kịp sẽ hoàn tiền lại cho khách hàng. Nếu không sẽ chịu hoàn toàn trước pháp luật”. Ông có ký tên, lăn tay xác nhận bên dưới.

Ông xác định số tiền 360.000.000 đồng này ông không có nhận của Ông Đ, nên bà A phải tự có trách nhiệm thanh toán số tiền này cho Ông Đ. Việc ông viết cam kết, ký tên, lăn tay là nhằm mục đích làm tin, chứ không phải ông có nghĩa vụ trả số tiền này cho Ông Đ.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ông Đ thì ông không đồng ý, vì không có liên quan gì đến ông. Trường hợp Tòa án xác định có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đ, thì ông đề nghị Tòa án xem xét buộc bà A phải trả toàn bộ số tiền 360.000.000 đồng cho Ông Đ. Ông đồng ý hủy hợp đồng đã ký ngày 10/6/2018.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H xác định vào ngày 10/6/2018, khi bà A viết hợp đồng với Ông Đ thì ông có chứng kiến sự việc, nhưng số tiền 360.000.000 đồng là do bà A nhận từ Ông Đ, chứ ông không có nhận. Sau đó, bà A không nhập số tiền 360.000.000 đồng đã nhận từ Ông Đ vào quỹ chung của văn phòng. Việc ông và bà A cùng viết xác nhận cam kết với Ông Đ tại mặt sau của hợp đồng ngày 10/6/2018 là nhằm mục đích để làm tin, giữ uy tín với khách hàng, chứ ông không có bất kỳ nghĩa vụ pháp lý gì. Do vậy, ông không đồng ý cùng với bà A liên đới trả số tiền 360.000.000 đồng và lãi suất cho nguyên đơn. Ông đồng ý xác định hợp đồng được ký ngày 10/6/2018 giữa bà A và Ông Đ bị vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST, ngày 17/7/2019 của Tòa

án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đình Đ với bị đơn bà Nguyễn Thị A và ông Đặng Xuân H về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”: Tuyên bố hợp đồng mua bán quyền tái định cư lập ngày 10/6/2018 giữa ông Lê Đình Đ và bà Nguyễn Thị A bị vô hiệu. Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị A và ông Đặng Xuân H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn ông Lê Đình Đ số tiền 392.733.000 đồng (trong đó: 360.000.000 đồng tiền gốc và 32.733.000 đồng tiền lãi).

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/7/2019, ông Đặng Xuân H là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng mua bán quyền tái định cư ngày 10/6/2018 không xác định được vị trí đất, không có giấy tờ về đất, hợp đồng bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào xác nhận mặt sau của bản hợp đồng buộc ông H và bà A có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ông Đ 360.000.000 đồng tiền gốc và 32.733.000 đồng tiền lãi là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Đ khởi kiện bà A và ông H yêu cầu bà A và ông H trả lại cho ông 360.000.000 đồng đã nhận nhưng không giao đất (nền tái định cư diện tích 150 m²) tại khu tái định cư Becamex huyện Ch, tỉnh Bình Phước và tiền lãi là 32.400.000 đồng, tổng cộng là 392.400.000 đồng và yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán quyền tái định cư ngày 10/6/2018 vô hiệu.

[2] Bà A khai: Bà là thành viên góp vốn với ông H tại Văn phòng Giao dịch Bất động sản D do ông H làm trưởng văn phòng, bà có ký Hợp đồng mua bán quyền tái định cư ngày 10/6/2018 với Ông Đ nhưng bà không nhận tiền của Ông Đ mà người nhận tiền là ông H, do vậy bà không đồng ý cùng với ông H trả lại tiền cho Ông Đ, bà đồng ý hủy hợp đồng mua bán quyền tái định cư.

[3] Ông H khai: Ông và bà A có góp vốn thành lập Văn phòng Giao dịch Bất động sản D nhưng không có đăng ký kinh doanh (thành lập tự phát), ông không có nhận 360.000.000 đồng của Ông Đ mà người nhận là bà A, do vậy bà

A phải có trách nhiệm trả lại tiền cho Ông Đ. Đối với việc xác nhận vào mặt sau của hợp đồng mua quyền tái định cư ngày 10/6/2018 có nội dung ông H và bà A sẽ thực hiện thủ tục công chứng giao đất nền tái định cư nếu không thực hiện được sẽ hoàn tiền lại cho Ông Đ và chịu trách nhiệm trước pháp luật, là do ông H viết và ông H cùng bà A có ký tên, điểm chỉ với mục đích để làm tin và giữ uy tín cho văn phòng.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông H và bà A tự lập Văn phòng Giao dịch Bất động sản D tại xã Minh Thành, huyện Ch, tỉnh Bình Phước (không có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền) và lập hợp đồng mua bán quyền tái định cư ngày 10/6/2018, đã nhận tiền của Ông Đ 360.000.000 đồng không có đất tái định cư để giao cho Ông Đ, hợp đồng bị vô hiệu ngay từ đầu, ông H và bà A đã xác nhận cùng ký tên, điểm chỉ vào mặt sau của hợp đồng do ông H viết có nội dung nếu không thực hiện được hợp đồng sẽ hoàn tiền lại cho Ông Đ. Ông H và bà A có lỗi trong giao dịch dân sự với Ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm xử: Hợp đồng mua bán quyền tái định cư ngày 10/6/2018 bị vô hiệu và buộc ông H, bà A có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ông Đ 360.000.000 đồng và tiền lãi 32.733.000 đồng là có căn cứ đúng pháp luật các Điều 122, 123, 131, 274, 288, 407, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự.

[5] Ông H kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, xét không chấp nhận kháng cáo của ông H. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp pháp luật. Án phí sơ thẩm ông H, bà A phải chịu theo quy định pháp luật; án phí phúc thẩm ông H phải chịu do giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 168, 188 Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 274, 288, 407, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 26, 29 của 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Xuân H. Giữ nguyên Bản án số: 24/2019/DS-ST, ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Đ đối với bà Nguyễn Thị A và ông Đặng Xuân H về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, tuyên bố hợp đồng mua bán quyền tái định cư lập ngày 10/6/2018 giữa ông Lê Đình Đ và bà Nguyễn Thị A đại diện Văn phòng Giao dịch Bất động sản D vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị A và ông Đặng Xuân H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lê Đình Đ 392.733.000 đồng, (trong đó: tiền gốc 360.000.000 đồng và tiền lãi 32.733.000 đồng).

2. Án phí:

- Án phí sơ thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho ông Lê Đình Đ 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029892 ngày 16/01/2019. Bà Nguyễn Thị A và ông Đặng Xuân H có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 19.636.650 đồng.

Án phí phúc thẩm: Ông Đặng Xuân H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0038446 ngày 14/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 (10/10/2019)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS Tx. Bến Cát;
- TAND Tx. Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

Đã ký

Nguyễn Thành Trung