| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ Y | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 357/2018/DS-PT
Ngày: 10-4-2018
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 THÀNH PHỐ Y**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Chí Sang

*Các Thẩm phán*: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Bà Trần Thị Quỳnh Châu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Y.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y:*** Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 4 năm 2018 và ngày 10 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Y, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 560/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 440/2017/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 979/2018/QĐPT-DS ngày 08/3/2018 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Bà Đặng Thị A, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: 33 Trần Văn K, phường Tân SN, quận TP1, Thành phố Y.

***2. Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: 41/9B BT1, ấp 1, xã Z, huyện X, Thành phố Y.

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

3.1 Ông Tống Văn C, sinh năm 1960 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 128/5 tổ 5, ấp 3, xã Z, huyện X, Thành phố Y.

3.2 Ông Đoàn Hữu D, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: 33 Trần Văn K, phường Tân SN, quận TP1, Thành phố Y.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

+ Nguyên đơn là Bà Đặng Thị A trình bày:

Ngày 15/02/2008, bị đơn là Ông Nguyễn Văn B ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà một lô đất diện tích 4.130m$^2$ tại xã BM, huyện X, Tp Y (đất này lúc đó do bà Trần Thị E là mẹ ruột bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá là 1.360.000.000 đồng. Bà đặt cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, đến ngày 18/6/2008 bị đơn nhận thêm 50.000.000 đồng, tổng cộng 250.000.000 đồng.

Ngày 17/3/2008, bà và Ông Tống Văn C ký hợp đồng mua bán đất, theo đó Ông C bán cho bà cũng lô đất trên với giá là 1.360.000.000 đồng. Ông C nhận tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/02/2008 giữa bà với bị đơn, yêu cầu bị đơn hoàn trả 250.000.000 đồng đã nhận và trả tiền lãi tính từ ngày 15/02/2008 đến ngày 15/8/2017 là 189.900.000 đồng, tổng cộng hai khoản là 439.900.000 đồng, hạn chót là ngày 01/10/2017.

+ Bị đơn là Ông Nguyễn Văn B trình bày:

Lời trình bày của nguyên đơn về hợp đồng mua bán đất ký ngày 15/02/2008 giữa ông với nguyên đơn là đúng. Tại thời điểm ký kết, bà E đang trực tiếp sử dụng và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 24/12/2008 ông mới được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông. Nhưng sau đó nguyên đơn hạ giá đất so với thỏa thuận ban đầu nên ông không đồng ý bán. Ông đồng ý hủy hợp đồng mua bán đất đã ký với nguyên đơn, đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn 250.000.000 đồng, nhưng không đồng ý trả tiền lãi 189.900.000 đồng. Ông không yêu cầu gì với Ông C.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Tống Văn C trình bày: Ông có giới thiệu cho bị đơn bán cho nguyên đơn lô đất diện tích 4.295m$^2$, giá cả do hai bên thỏa thuận, ông chỉ là người chứng kiến việc mua bán của hai người, ông không biết số tiền bị đơn nhận cọc, nguyên đơn có giao thêm cho ông 100.000.000 đồng và ông đã giao lại cho ông B. Nguyên đơn và bị đơn đồng ý cho ông 30.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng ông trả nợ thay nguyên đơn (trả cho bà Lâm Thị Lệ D1). Sau đó, ông trực tiếp đi làm hồ sơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho bị đơn. Việc hai bên mua bán không thành vì lý do gì thì ông không biết. Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thì ông không có ý kiến gì, vì ông không liên quan đến quyền lợi trong vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Do bận việc nên ông xin vắng mặt hòa giải và xét xử.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Đoàn Hữu D vắng mặt. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị Tường Vi là người đại diện của ông Sinh

trình bày: ông Sinh là chồng của nguyên đơn, ông thống nhất ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bà Đặng Thị A.

Huỷ "Hợp đồng mua bán đất" ký ngày 15/02/2008 giữa Bà Đặng Thị A và Ông Nguyễn Văn B.

Ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm hoàn trả cho Bà Đặng Thị A 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Đặng Thị A có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Nguyễn Văn B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số AN 959392, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HO1989/03 ngày 24/12/2008 do Uy ban nhân dân huyện X cấp cho Ông Nguyễn Văn B, hoàn trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Bác yêu cầu của nguyên đơn Bà Đặng Thị A yêu cầu Ông Nguyễn Văn B trả tiền lãi từ ngày 15/02/2008 đến ngày 15/8/2017 với số tiền là 189.900.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 08/9/2017 nguyên đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, xác nhận bị đơn đã nhận 550.000.000 đồng, buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y tham gia phiên tòa phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị hủy án sơ thẩm để triệu tập bà Mai Thị H và bà Nguyễn Thị Kim H1 tham gia tố tụng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo trình bày của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ thì ngày 15/02/2008, bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn 4.130m$^2$ đất tại xã BM, huyện X, Tp Y với giá là 1.360.000.000 đồng (đất lúc này do bà Trần Thị E là mẹ ruột bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, đến ngày 18/6/2008 bị đơn nhận thêm 50.000.000 đồng, tổng cộng là 250.000.000 đồng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khai ngày 17/3/2008, nguyên đơn và Ông Tống Văn C ký hợp đồng mua bán đất, theo đó Ông C bán cho nguyên đơn cũng lô đất trên với giá là 1.360.000.000 đồng. Ông C nhận tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Số tiền 300.000.000 đồng mà Ông C nhận thì Ông C cũng đã giao cho bị đơn. Nguyên đơn đề nghị tòa án xác định bị đơn đã nhận của bà trước sau tổng cộng là 550.000.000 đồng. Ngược lại bị đơn khai ông chỉ nhận và ký nhận của nguyên đơn tổng cộng là 250.000.000 đồng.

[3] Theo trình bày của nguyên đơn thì án sơ thẩm tuyên buộc bà phải trả lại cho bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay sau khi án có hiệu lực, nhưng giấy này hiện không do bà giữ, mà do bà Mai Thị H và bà Nguyễn Thị Kim H1 (cư trú tại địa chỉ 31/11 đường Út Tịch, phường 4, quận Tân Bình) giữ nên bà không thể giao trả giấy tờ đất như án sơ thẩm đã tuyên.

Bị đơn cũng xác nhận ngày 24/12/2008 ông đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/7/2012 ông giao giấy tờ đất cho nguyên đơn để tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng sau đó có bà Nguyễn Thị Kim H1 đến yêu cầu ông chuộc lại giấy tờ đất. Từ đó ông mới biết nguyên đơn đã cầm cố giấy tờ đất cho bà Nguyễn Thị Kim H1. Nhưng ông không đồng ý chuộc lại giấy tờ vì ông không phải là người vay nợ của bà Kim H1.

Xét thấy đây là tình tiết mới, cần phải hủy án sơ thẩm để triệu tập bà Mai Thị H và bà Nguyễn Thị Kim H1 tham gia tố tụng, làm rõ mối quan hệ giữa bà Mai Thị H và bà Nguyễn Thị Kim H1 với nguyên đơn, từ đó buộc bà Mai Thị H và bà Nguyễn Thị Kim H1 giao giấy tờ đất mới có thể trả lại cho bị đơn được.

[4] Ngoài ra, khi giải quyết lại cấp sơ thẩm cũng cần lưu ý: ngày 15/02/2008, khi bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì đất lúc này vẫn do bà Trần Thị E là mẹ của bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bị đơn không có quyền chuyển nhượng. Nhưng đến ngày 24/12/ 2008 thì bị đơn đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn đã có quyền chuyển nhượng, đồng thời đến ngày 21/7/2012 bị đơn đã giao giấy tờ đất cho nguyên đơn để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật, mà các bên lại vi phạm không thực hiện quy định về hình thức. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các bên cũng thống nhất hủy hợp đồng chuyển

nhượng, chỉ tranh chấp về số tiền hoàn trả, nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, khi tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu thì ngoài việc buộc các bên giao trả lại những gì đã nhận, tòa án còn phải xác định lỗi làm cho giao dịch vô hiệu, xác định thiệt hại để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Tuyên xử:

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 440/2017/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X.

Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện X để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

2/ Hoàn trả lại cho Bà Đặng Thị A số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 07234 ngày 11/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

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

***Nơi nhận:***
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.Y;
- VKSD Cấp cao tại Tp.Y;
- VKSND Tp.Y;
- TAND H.X;
- Chi cục THADS H.X;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Chí Sang**