TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2017/DS-PT
Ngày 26-9-2017
V/v tranh chấp về giao dịch
dân sự, hợp đồng dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Võ Văn Bình
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sinh
Ông Đỗ Văn Hiên

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2017/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2017/QĐ-PT ngày 7 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan B, bà Cao Thị Hồng N; cùng địa chỉ: Thôn Hoàng Y, xã I, huyện C, huyện C, tỉnh Gia Lai (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Vương Thị T; địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (có mặt).

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

- Ông Phạm Ngọc T1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (vắng mặt).

- Ông Đoàn Minh T (tên gọi khác là T); địa chỉ: Thôn Hoàng Y, xã I, huyện C, huyện C, tỉnh Gia Lai (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Phan B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Đình K trình bày:

Ngày 07 tháng 10 năm 2013, giữa ông Phan B và bà Cao Thị Hồng N cùng bà Vương Thị T có thỏa thuận về việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất. Theo đó, ông B, bà N mua của bà T 1 căn nhà diện tích 168 m^2 được xây dựng trên thửa đất số 380 tờ bản đồ QHMR, địa chỉ tổ dân phố 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai có diện tích 168 m^2, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QP 226658 do UBND huyện C cấp ngày 14/7/2009. Việc xác lập hợp đồng trên được lập thành văn bản đã được UBND thị trấn chứng thực. Ông B và bà N đã giao đủ tiền mua nhà, đất cho bà T và đang làm hồ sơ thủ tục để đăng ký quyền sở hữu căn nhà và đăng ký quyền sử dụng đất tổ dân phố 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Vừa qua ông B bà N yêu cầu bà T giao đất và nhà nhưng bà T không thực hiện. Bà T đưa ra nhiều lý do không chính đáng để không thực hiện nghĩa vụ của bên bán mặc dù bà T đã nhận đủ tiền và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà N.

Nay ông B, bà N yêu cầu bà T phải thực hiện đúng như hợp đồng mua bán nhà nêu trên và giao nhà diện tích 168 m^2 được xây dựng trên thửa đất số 380 tờ bản đồ QHMR, địa chỉ tổ dân phố 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai có diện tích 168 m^2, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QP 226658 do UBND huyện C cấp ngày 14/7/2009 cho ông B, bà N.

Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu như hợp đồng giữa ông B bà N với bà T vô hiệu. Ông B và bà N chấp nhận trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định.

Bị đơn là bà Vương Thị T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2013 giữa bà với ông B bà N là do bị lừa dối, ép buộc chứ không phải là giao dịch tự nguyện.

Từ trước đến nay bà chưa bao giờ thỏa thuận hoặc đồng ý chuyển nhượng căn nhà và đất tại tổ dân phố 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai cho ông B và bà N.

Bà chỉ quen biết ông Đoàn Minh T, trú tại thôn Hoàng Y, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai và bà có mượn tiền của ông T nhiều lần khoảng 500 triệu nhưng hiện nay bà đã trả đầy đủ.

Vào ngày 07/10/2013, vợ chồng ông B cùng 4 người đàn ông lạ mặt đến nhà bà đang ở, dùng lời lẽ hăm dọa, la chửi, xúc phạm bà và tìm đủ mọi cách để ép bà sang nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông B, bà N, ông B và bà N cùng nhóm người trên ép bà phải ký vào các giấy tờ viết sẵn rồi đe dọa ép bà đi đến UBND thị trấn C để tiếp tục ký vào các giấy tờ mà sau này bà mới biết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở của bà. Do lo sợ ông B cùng nhóm người lạ mặt trong lúc tinh thần hoang mang, sợ nguy hiểm đến tính mạng nên bà chỉ biết làm theo mọi chỉ dẫn của ông B đưa ra, bà không đọc nội dung toàn bộ giấy tờ mà bà đã ký.

Trên thực tế bà không nhận của ông B, bà N bất cứ khoản tiền nào về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như hợp đồng đã ghi.

Vì vậy bà không chấp nhận việc ông B, bà N kiện bà. Bà đề nghị Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký và buộc ông B, bà N phải trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Minh T (tên gọi khác là T) trình bày như sau: Vào khoảng năm 2012, bà Vương Thị T có vay tiền của ông nhiều lần, sau đó hai bên chốt nợ thì bà T nợ ông tổng cộng số tiền 500 triệu đồng, hai bên có viết giấy tay với nhau, thời gian trả khi nào ông không nhớ, hai bên thỏa thuận lãi suất với nhau, bà T có trả cho ông số tiền lãi do hai bên thỏa thuận, còn tiền gốc là 500 triệu đồng bà T chưa trả được. Khi ông hỏi thì bà T nói do bể nợ nên không có tiền trả, bà T nói cấn nhà cho ông, nhưng do ông có mượn của ông B 500 triệu để cho bà T mượn nên ông nói ông B có lấy nhà bà T thì bà T sang nhượng lại, ông B và ông vào xem nhà thì ông B nhất trí lấy nhà. Bà T cũng nhất trí sang nhượng lại cho ông B với giá 450 triệu còn lại 50 triệu bà T phải trả ông nhưng đến thời điểm này bà T vẫn không trả cho ông số tiền còn nợ. Sau khi ông dẫn ông B vào xem nhà bà T thì ba bên thống nhất cấn trừ nợ cho nhau, sau đó là giao dịch giữa ông B và bà T nên ông không biết sự việc sau này thế nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Ngọc T1 trình bày như sau: Ông hiện tại đang công tác tại Ủy ban nhân dân thị trấn C, giữ chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C, vào ngày 7-10-2013 ông Phan B, bà Cao Thị Hồng N cùng bà Vương Thị T nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thị trấn, bộ phận chuyên môn là bà Chu Thị Lan H lập thủ tục tiếp nhận hồ sơ, sau đó khi có mặt cả hai bên thì kiểm tra nhân thân, chữa ký và trình ông ký. Việc trình ký có chậm so với quy định nhưng không ảnh hưởng tới giá trị pháp lý của hợp đồng, đây chỉ là vi phạm nhỏ trong thủ tục hành chính. Ngoài ra, ông không chứng kiến việc giao nhận tiền theo hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào khoản 2, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.
- Áp dụng: Điểm b khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 127; Điều 132; Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phan B và bà Cao Thị Hồng N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND thị trấn C chứng thực số 184 ngày 15/10/2013 giữa nguyên đơn ông Phan B, bà Cao Thị Hồng N với bà Vương Thị T là vô hiệu.

Buộc ông Phan B và bà Cao Thị Hồng N phải giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QP 226658 do UBND huyện C cấp ngày 14/7/2009 cho bà Vương Thị T.

Về án phí: Buộc ông Phan B bà bà Cao Thị Hồng N phải chịu 200.000 đồng án phí đân sự sơ thẩm không có gía ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí trước đây ông B bà N đã nộp theo biên lai số 0001000 ngày 23/5/2016 là 200.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/6/2017, ông Phan B có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, ngoài yêu cầu buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, nguyên đơn còn có yêu cầu nếu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như thế nào; đồng thời, phải tiến hành định giá nhà, đất để xác định thiệt hại và phải quyết định trong bản án là có chấp nhận yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn hay không? Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ để xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là giải quyết không hết các vấn đề của vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất giữa các bên do Ủy ban nhân dân thị trấn C thực hiện, nên việc giải quyết vụ án, phải xem xét đến tính hợp pháp của việc chứng thực và phải đưa Ủy ban nhân dân thị trấn vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định và đưa ông Phạm Ngọc T1 (Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là xác định không đúng tư cách tố tụng của đương sự.

[2] Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đề ngày 21-10-2016 (*bút lục 104*) do Tòa án cấp sơ thẩm lập không đúng quy định tại khoản 2 Điều 210 và khoản 2 Điều 211 của Bộ luật tố tụng dân sự (*Thẩm phán không công bố cụ thể tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là tài liệu, chứng cứ gì, do đương sự nào giao nộp; không hỏi đương sự về những vấn đề đã thống nhất, những vấn đề chưa thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết; không hỏi đương sự về tài liệu, chứng cứ đã giao nộp cho Tòa án và việc gửi tài liệu, chứng cứ cho đương sự khác; về bổ sung tài liệu, chứng cứ, yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ. Biên bản cũng không thể hiện sau khi các đương sự đã trình bày xong, Thẩm phán đã xem xét các ý kiến, giải quyết các yêu cầu của đương sự. Ở giữa trang thứ 2 của biên bản có việc ghi thêm nội dung bằng chữ viết tay, nhưng không rõ là do ai viết và không có xác nhận của đương sự*), dẫn đến quyền về tố tụng của đương sự không được đảm bảo.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 7/10/2013 giữa vợ chồng ông Phan B, bà Cao Thị Hồng N với bà Vương Thị T có nội dung các bên thỏa thuận mua bán căn nhà gắn liền với đất, nhưng bên bán là bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nên nội dung thỏa thuận này của các bên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, còn đối với thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì việc

chuyển nhượng chưa được đăng ký nên hợp đồng chưa có hiệu lực. Do bà T không đồng ý chuyển nhượng đất và mua bán nhà nữa, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Quan hệ pháp luật có tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B (bà L1) khai giá nhà là 500.000.000 đồng, nhưng tại văn bản của hợp đồng ghi 100.000.000 đồng. Ông T thì khai ông nợ ông B 500.000.000 đồng, bà T nợ ông T 500.000.000 đồng, nên 3 bên thỏa thuận rằng bà T bán nhà cho ông B với giá 450.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T khai giá trị nhà, đất của bà khoảng 400.000.000 đồng. Như vậy, lời khai của các bên đương sự có mâu thuẫn, chưa được làm rõ mà không thể thực hiện bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, chưa làm rõ các tình tiết liên quan đến việc ký hợp đồng giữa hai bên để có căn cứ đánh giá đúng ý chí của bà T khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất với vợ chồng ông B, bà N; xác định phương thức thanh toán của việc mua bán nhà, đất giữa hai bên là bằng việc cấn nợ như ông B, ông T khai hay người mua phải thanh toán trực tiếp cho người bán. Cụ thể, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, chưa làm rõ các tình tiết sau: Có hay không có sự việc ông T bỏ ra 50.000.000 đồng để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T thế chấp để vay tiền bà L2, rồi giao cho ông B như bà T đã khai? Việc ông B nắm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T là do ai giao, có phù hợp với ý chí của bà T hay không? Thực tế, bà T còn nợ ông T bao nhiêu tiền? Có tương đương giá trị nhà và đất của bà T tại thời điểm ký kết hợp đồng hay không?

[3] Từ đánh giá và nhận định trên đây , Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm; chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm bà T khai nhà, đất mua bán tại hợp đồng ngày 7-10-2013 đã có khi chồng bà còn sống. Do vậy, khi giải quyết lại vụ án cần phải xác định nhà và đất nêu trên có phải là tài sản chung của vợ chồng bà T hay không. Nếu là tài sản chung của vợ chồng bà T thì cần xác định người thừa kế của chồng bà T là ai để đưa họ vào tham gia tố tụng mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2014/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã xét xử vụ án tranh chấp về giao

dịch dân sự, hợp đồng dân sự giữa nguyên đơn ông Phan B, bà Cao Thị Hồng N với bị đơn bà Vương Thị T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Minh T, ông Phạm Ngọc T1.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Phan B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001827 ngày 19/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND huyện C;*
- *VKSND huyện C;*
- *Chi cục THA dân sự huyện C;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

Võ Văn Bình