

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 160/2020/DS-PT

Ngày: 09-7-2020

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 Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán :

1. Bà Nguyễn Thị Huyền

2. Ông Huỳnh Văn Luật

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong ngày 09 tháng 7 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2020/TLPT-DS ngày 17/4/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự số 86/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 199/2020/QĐ-PT ngày 24/6/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị L, sinh năm 1964; thường trú: Số A, đường B, phường P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Đặng Hồng P, sinh năm 1957; thường trú: Số A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Quán Cà phê C, đường Nguyễn Đình C, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/6/2019); có mặt.

- Bị đơn: Bà Võ Thị Kiều H, sinh năm 1979; thường trú: Số R đường T, khu phố I, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số C, đường D, khu phố H, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Thủy N, sinh năm 1963; thường trú: Số C, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Tạ Xuân D, sinh năm 1982; vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Võ Thị Hà, sinh năm 1989; vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số F, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Đại học Q Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Tấn H; chức vụ: Giám đốc trung tâm quản lý và phát triển khu đô thị Đại học Q Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/7/2019). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Công ty Cổ phần Xây lắp và vật tư xây dựng Đức L; địa chỉ: Tổ J, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1956; thường trú: Số Y đường số K, khu phố L, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị Kiều H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 11/4/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đặng Hồng P trình bày:

Bà Đặng Thị L và bà Võ Thị Kiều H có ký kết với nhau 01 Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà viết tay không công chứng ngày 06/9/2018, trong đó nội dung bà H chuyển nhượng cho bà L 01 lô đất có diện tích khoảng 60m², tọa lạc số A, quốc lộ B, khu phố T, phường Đ, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, cùng căn nhà cấp 4 nằm trên đất. Khi bà L hỏi về giấy tờ thể hiện quyền sở hữu đối với nhà, đất thì bà H nói đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mua nhà và đất bằng giấy tay từ người khác, hiện nay giấy tờ không biết để đâu. Bà H cũng nói đất này thuộc dự án treo, nghe nói nhà nước sắp giải tỏa nhưng không biết khi nào, do đó không làm được giấy tờ, nếu khi nào giải tỏa bà L sẽ nhận được tiền đền bù của Nhà nước. Khi đó, bà L hỏi 01 số người bạn sống tại khu vực gần đó thì được biết nơi họ ở có dự án quy hoạch nên không có giấy tờ nhà đất nhưng họ vẫn đang sinh sống, bà L nghĩ trường hợp của mình cũng như vậy nên đồng ý mua nhà đất của bà H.

Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 510.000.000 đồng, bao gồm nhà và đất cùng các tài sản trong nhà là bộ bàn ghế bằng gỗ, 01 tủ kiếng gỗ ván ép, 01 tủ kiếng nhôm, 01 giường bằng gỗ ghép ngang 1,6m, 01 tủ quần áo bằng gỗ, 01 máy lạnh hiệu LG dual inverter, 01 máy giặt hiệu Toshiba 9,5 kg, 01 máy

bơm, 01 giếng khoan. Ngày 05/9/2018, bà L giao cho bà H 2.000.000 đồng tiền đặt cọc, có biên bản giao nhận do bà H viết tay, có ông Nguyễn Ngọc X làm chứng. Đến ngày 06/9/2018, sau khi bà L chuyển khoản cho bà H 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) vào tài khoản 060117110942 tại Ngân hàng S phòng giao dịch Kiến T, nội dung là chuyển tiền mua nhà, thì hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L giao 8.000.000 đồng tiền mặt còn lại cho bà H, trong hợp đồng có ông X ký người làm chứng. Tổng cộng bà L đã giao đủ cho bà H 510.000.000 đồng. Bà L đã nhận nhà và đất từ bà H. Hiện trạng nhà đất và tài sản cho đến nay không có gì thay đổi, bà L không sửa chữa hay mua sắm thêm gì.

Ban đầu khi thỏa thuận mua bán nhà và đất, bà L không biết nguồn gốc nhà đất này của ai, chỉ biết là tại thời điểm đó là của bà H là người đang sử dụng nhà và đất, lúc đó bà H nói đã ly hôn chồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, bà L đã ly hôn chồng theo quyết định giải quyết việc dân sự về việc thuận tình ly hôn số 327/2012/QĐST-VHNGĐ ngày 29/6/2012 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh nên số tiền để mua nhà đất là tiền của bà L. Sau khi mua và đang trong giai đoạn chuẩn bị dọn vào nhà để ở thì ông Tạ Xuân D có đến nói cho bà L biết nhà và đất này trước đây có nguồn gốc của ông Vũ Thủy N, tuy nhiên ông N đã nhận tiền đền bù giải tỏa của nhà nước rồi nên chỉ bán căn nhà không bao gồm đất cho ông Tạ Xuân D, sau đó ông D bán căn nhà lại cho bà H và có nói rõ với bà H những thông tin trên.

Bà L cho rằng bà H đã lừa dối bà vì khi ký hợp đồng mua bán bà H chỉ nói đất và nhà thuộc dự án quy hoạch của nhà nước, không nói đất này đã được nhà nước giao tiền đền bù cho chủ đất trước đó, làm mất quyền lợi của bà L về phần đền bù của nhà nước nên bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 06/9/2018 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là Võ Thị Kiều H và bên nhận chuyển nhượng là Đặng Thị L. Buộc bà Võ Thị Kiều H phải trả lại cho bà Loan số tiền đã nhận là 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng).

- Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng hai bên ký kết và yêu cầu bà H chỉ trả lại số tiền 480.000.000 đồng, bà L trả cho bà H các tài sản gồm bộ bàn ghế bằng gỗ, 01 tủ kiếng gỗ ván ép, 01 tủ kiếng nhôm, 01 giường bằng gỗ ghép ngang 1,6m, 01 tủ quần áo bằng gỗ, 01 máy lạnh hiệu LG dual inverter, 01 máy giặt hiệu Toshiba 9,5 kg. Đối với nhà và đất tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản tại ngân hàng đối với bị đơn bà Võ Thị Kiều H, đại diện nguyên đơn yêu cầu tiếp tục duy trì để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2019, bị đơn bà Võ Thị Kiều H trình bày: Bà thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc có ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 06/9/2018, nội dung bà H chuyển nhượng cho bà L 01 lô đất có diện tích khoảng 60m², tọa lạc số A, quốc lộ B, khu phố T, phường Đ, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình

Dương, cùng căn nhà cấp 4 nằm trên đất, giá chuyển nhượng là 510.000.000 đồng. Vào ngày 05/9/2018, bà L đặt cọc trước 2.000.000 đồng cho bà H và có lập giấy. Lúc đó có ông Nguyễn Ngọc X làm chứng. Trong ngày 06/9/2018, bà L chuyển khoản vào tài khoản của bà H 060117110942 tại Ngân hàng Sa phòng giao dịch Kiến T số tiền 500.000.000 đồng ghi nội dung là chuyển tiền mua nhà (theo bà H hiểu là mua bán nhà và đất), sau đó mới ký hợp đồng mua bán. Sau khi ký hợp đồng xong, bà L đưa thêm cho bà H 8.000.000 đồng tiền mặt không ghi biên bản giao nhận tiền. Như vậy, bà L đã thanh toán đủ cho bà H số tiền 510.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà đất. Bà H có nói với bà L về thông tin nhà đất này nằm trong diện sẽ bị giải tỏa, trước đó bà L cũng đã biết thông tin này. Bà H cũng nói đất này không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà H mua lại từ người khác và đã sửa lại căn nhà. Vì bà L không hỏi thêm về thông tin nhà đất nên bà H không đưa giấy tờ mua bán giữa bà H với ông D cho bà L xem vì suy nghĩ đất này cũng nằm diện sẽ bị giải tỏa. Khi nhận nhà từ ông D, bà H có sửa chữa lại nhà hết 150.000.000 đồng, sau đó mua sắm vật dụng trong nhà khoảng 30.000.000 đồng, nên khi chuyển nhượng cho bà L mới lấy giá 510.000.000 đồng. Tuy trong hợp đồng không ghi nhưng hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là chuyển nhượng cả tài sản, vật dụng trong nhà. Bà L đã nhận nhà, đất.

Nhà đất có nguồn gốc từ việc bà H nhận chuyển nhượng của ông Tạ Xuân D và vợ là bà Võ Thị H vào ngày 23/4/2018. Việc mua bán này chỉ được lập giấy tờ tay không được công chứng với tên Hợp đồng mua bán nhà ở, được bà H và ông D ký vào, không có người làm chứng. Giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng. Bà H đã giao tiền cho ông D đầy đủ và đã nhận nhà, đất. Số tiền này là tiền của cá nhân bà H, vì thời điểm này bà H đã ly hôn chồng theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 159/2016/QĐST-HNGĐ ngày 04/3/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Lúc chuyển nhượng ông D nói với bà H là chuyển nhượng cả đất và nhà. Vì căn nhà đã cũ nát, không có nhiều giá trị sử dụng nên bà H nghĩ với giá 140.000.000 đồng là gồm cả đất và nhà. Bà H được 01 người bạn cho biết đất nằm trong khu vực quy hoạch sẽ bị nhà nước thu hồi, đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không biết đất này đã được Nhà nước thực hiện việc đền bù cho chủ sử dụng từ trước đó. Vì lúc đó đang cần nhà để ở và nghĩ nếu mua thì khi nào nhà nước đền bù đất, nhà thì bà sẽ được nhận tiền đền bù nên bà không tìm hiểu kỹ, không hỏi ông D thông tin đền bù, vì vậy bà mới mua nhà đất của ông D. Bà H cho rằng nếu biết Nhà nước đã đền bù thì bà đã không mua nhà đất của ông D. Sau đó bà H đã sửa chữa nhà lại và ở tại đây vào giữa tháng 5 năm 2018. Đến tháng 9/2018 thì bán lại nhà đất trên cho bà L.

Tại phiên tòa, bà H đồng ý trả cho bà L số tiền 480.000.000 đồng và nhận lại các tài sản sau: 01 bộ bàn ghế bằng gỗ, 01 tủ kiếng gỗ ván ép, 01 tủ kiếng nhôm, 01 giường bằng gỗ ghép ngang 1m6, 01 tủ quần áo bằng gỗ, 01 máy lạnh hiệu LG dual inverter, 01 máy giặt hiệu Toshiba 9,5 kg.

Đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản tại ngân hàng của nguyên đơn và quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án thì bị đơn không có ý kiến gì.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thủy N trình bày: Ông là nhân viên Công ty Đức L nên được Công ty giao cho ở tại 01 phần nhà khách, sau đó ông có sửa chữa thêm. Tại đây ông buôn bán tạp hóa nhỏ. Vào năm 2009, nhà nước đã đền bù giá trị căn nhà này cho ông, còn phần đất thuộc Công ty Đức L quản lý nên đền bù cho Công ty, ông biết Nhà nước thu hồi mặt bằng cho dự án Đại học Q Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2013, ông đã sang nhượng lại toàn bộ tiệm tạp hóa (vật phẩm buôn bán) cho ông Tạ Xuân Dương nhưng không lập giấy tờ, ông không nhớ rõ số tiền sang tiệm. Ông D là người sống tại khu phố T, gần phần đất của Công ty Đức L nên ông nghĩ rằng ông D phải biết thông tin đất đã nhận đền bù, giải tỏa. Vị trí căn nhà nằm trong phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Đức L tại khu phố Tân Hòa, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Nay các bên tranh chấp đất và căn nhà thì ông xác định: Ông không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với căn nhà trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/7/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Xuân D trình bày: Vào năm 2014, ông có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Thủy N 01 phần nhà cấp 4, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, ông đã giao hết tiền và đã nhận nhà, ông có sửa chữa lại nhà và sử dụng. Năm 2018, ông bán nhà gắn liền với diện tích đất trên cho bà H. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, hai bên có viết tay hợp đồng mua bán và cam kết sau khi nhà nước thu hồi thì bà H có trách nhiệm trao trả cho nhà nước. Sau khi nhận nhà, bà H đã sửa chữa lại nhà (lát nền, sơn sửa, làm trần, lắp máy lạnh...). Ông biết nguồn gốc đất là của Công ty Đức L nhưng không biết vì sao ông N sở hữu nhà và đất trên. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Tạ Xuân D. Vào khoảng năm 2013, vợ chồng bà có mua của ông Vũ Thủy N căn nhà hiện nay các bên đang tranh chấp. Tại thời điểm mua nhà, ông N có nói ông đã nhận tiền đền bù nhà, còn đất không phải của ông N. Hai bên thống nhất khi nào nhà nước thu hồi thì vợ chồng bà trả lại cho Nhà nước. Năm 2018, vợ chồng bà bán lại nhà cho bà H có lập hợp đồng mua bán viết tay. Giá bán 140.000.000 đồng, trong giấy tờ mua bán hai bên thống nhất khi nhà nước thu hồi thì bà H có trách nhiệm trao trả cho Nhà nước. Việc mua bán giữa ông D với bà H thì bà H không chứng kiến mà nghe ông D kể lại. Hiện nay các bên đang tranh chấp nhà đất này, bà H có ý kiến: Vợ chồng bà đã bán nhà cho bà H nên không còn quyền lợi gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 25/9/2019, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Xây lắp và vật tư xây dựng Đức L (gọi tắt là Công ty

Đức L) là ông Đỗ Văn T trình bày: Ngày 13/11/2003, chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 4653/QĐ-CT về việc thu hồi đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại xã Đ, xã B, huyện (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương để giao đất cho Đại học Q. Trong đó có 01 phần diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 428/GCN/UB ngày 26/12/1987 của Công ty Đức L cũng bị thu hồi theo quyết định trên. Khi đến xem xét thực tế, ông T xác định vị trí đất và nhà mà các bên đang tranh chấp chính là vị trí có căn nhà mà công ty Đức L giao cho ông Vũ Thủy N là nhân viên công ty ở trước đây. Phần đất này vẫn đang thuộc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Đức L và thuộc phần diện tích đất bị thu hồi của Công ty Đức L. Hiện nay, mặc dù đã có quyết định thu hồi của Ủy ban nhưng trên thực tế Công ty Đức L chưa bàn giao đất cho Ủy ban để giao cho Đại học Q.

- Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 28/10/2019, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đại học Q Thành phố Hồ Chí Minh là ông Trịnh Tấn H trình bày: Phần đất và nhà các đương sự chuyển nhượng cho nhau (theo Công ty Đức L trình bày là diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Đức L bị thu hồi giao cho dự án Đại học Q thành phố Hồ Chí Minh và được hỗ trợ đất theo Quyết định số 9657/QĐ-UBND ngày 19/12/2011 của UBND thị xã D; căn nhà này Công ty Đức L giao cho ông Vũ Thủy N (sử dụng) đã được Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư xây dựng Đại học Q Thành phố Hồ Chí Minh chi trả tiền bồi thường, việc chuyển nhượng cho nhau là không đúng quy định của pháp luật, đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Quyền sử dụng đất diện tích 57,9m², căn nhà xây dựng hết đất cùng tài sản trong nhà 01 bộ bàn ghế bằng gỗ, 01 tủ kiếng gỗ ván ép, 01 tủ kiếng nhôm, 01 giường bằng gỗ ghép ngang 1,6m, 01 tủ quần áo bằng gỗ, 01 máy lạnh hiệu LG dual inverter, 01 máy giặt hiệu Toshiba 9,5 kg.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là) thành phố D đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị L đối với bị đơn bà Võ Thị Kiều H về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 06/9/2018 ký giữa bà Võ Thị Kiều H với bà Đặng Thị L là vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị Kiều H phải trả lại cho bà Đặng Thị L số tiền đã nhận 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng).

Bà Đặng Thị L có trách nhiệm giao diện tích đất 57,9m² và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương cho Đại học Q thành phố Hồ Chí Minh quản lý (bản vẽ kèm theo).

Buộc bà Đặng Thị L có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị Kiều H các tài sản: 01 bộ bàn ghế bằng gỗ, 01 tủ kiềng gỗ ván ép, 01 tủ kiềng nhôm, 01 giường bằng gỗ ghép ngang 1m6, 01 tủ quần áo bằng gỗ, 01 máy lạnh hiệu LG dual inverter, 01 máy giặt hiệu Toshiba 9,5 kg.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài khoản tại Ngân hàng” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/4/2019 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10 tháng 12 năm 2019, bà Võ Thị Kiều H là bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây:

Hợp đồng vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất chưa được nhà nước công nhận. Các phần còn lại của hợp đồng vẫn có hiệu lực pháp luật. Phần quyền tài sản về đất đai Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bà L phải giao trực tiếp cho tôi như trước khi giao dịch.

Tính khấu trừ chi phí hoa hồng môi giới 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) vì bà H không có lỗi trong giao dịch với bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị Kiều H và bà Đặng Thị Hồng P đại diện theo ủy quyền của bà L thỏa thuận được với nhau về việc trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà: Bà P chấp nhận giảm cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà, đất và chỉ yêu cầu bị đơn trả 480.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà và đất, bị đơn bà Võ Thị Kiều H đồng ý trả lại cho nguyên đơn bà Đặng Thị L số tiền chuyển nhượng nhà và đất 480.000.000 đồng. Bà H đồng ý nhận lại các tài sản: 01 bộ bàn ghế bằng gỗ, 01 tủ kiềng gỗ ván ép, 01 tủ kiềng nhôm, 01 giường bằng gỗ ghép ngang 1,6m; 01 tủ quần áo bằng gỗ, 01 máy lạnh hiệu LG dual inverter, 01 máy giặt hiệu Toshiba 9,5 kg.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

Về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bị đơn là bà Võ Thị Kiều H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đặng Hồng P về việc bà Võ Thị Kiều H trả lại số tiền chuyển nhượng nhà đất 480.000.000 đồng cho bà Đặng Thị L. Bà H nhận lại các tài sản: 01 bộ bàn ghế bằng gỗ, 01 tủ kiềng gỗ ván ép, 01 tủ kiềng nhôm, 01 giường bằng gỗ ghép ngang 1,6m; 01 tủ quần áo bằng gỗ, 01 máy lạnh hiệu LG dual inverter, 01 máy giặt hiệu Toshiba 9,5 kg.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo. Xét kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Kiều H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn bà Đặng Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 06/9/2018 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là Võ Thị Kiều H và bên nhận chuyển nhượng là Đặng Thị L. Buộc bà Võ Thị Kiều H phải trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng).

[2.2] Ngày 06/9/2018, bà Đặng Thị L và bà Võ Thị Kiều H có ký kết với nhau 01 Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà bằng giấy viết tay, trong đó nội dung bà H chuyển nhượng cho bà L 01 lô đất có diện tích khoảng 60 m², tọa lạc số A, quốc lộ B, khu phố T, phường Đ, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, cùng căn nhà cấp 4 nằm trên đất, đất và nhà không có giấy tờ sở hữu, do bà H mua giấy tay của ông Tạ Xuân D. Giá chuyển nhượng là 510.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận miệng giá chuyển nhượng này bao gồm các tài sản trong nhà là 01 bộ bàn ghế bằng gỗ, 01 tủ kiếng gỗ ván ép, 01 tủ kiếng nhôm, 01 giường bằng gỗ ghép ngang 1,6m, 01 tủ quần áo bằng gỗ, 01 máy lạnh hiệu LG dual inverter, 01 máy giặt hiệu Toshiba 9,5 kg. Bà L đã thanh toán đủ tiền cho bà H và bà H đã giao nhà đất, tài sản nói trên cho bà L. Bà H không nói cho bà L biết diện tích đất gắn liền nhà tại số A, quốc lộ B, khu phố T, phường Đ, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc từ việc ông Vũ Thủy N được Công ty Đức L giao cho ở, sau đó ông N sang lại cho ông D, ông D chuyển nhượng lại cho bà H.

[2.3] Năm 2013 và năm 2016, Công ty Đức L đã nhận tiền bồi thường đối với phần diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty bị thu hồi để giao cho Đại học Q thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện tại “*biên bản nhận tiền bồi thường*” ngày 18/4/2013 và 02 “*biên bản thỏa thuận và cam kết về việc nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng*” ngày 09/10/2016 đối với diện tích đất gắn liền nhà do bà L bán cho bà H ngày 06/9/2018.

[2.4] Như vậy có căn cứ xác định về hình thức và nội dung văn bản viết tay do bà H và bà L lập ngày 06/9/2018 đã vi phạm Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 nên “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà” ngày 06/9/2018 giữa bà H với bà L bị vô hiệu.

[2.5] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được xem xét giải quyết tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: “...2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Hồng P đại diện cho nguyên đơn chấp nhận giảm cho bị đơn 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà đất và chỉ yêu

cầu bị đơn trả số tiền 480.000.000 đồng; bị đơn bà H đồng ý nhận lại các tài sản: 01 bộ bàn ghế bằng gỗ, 01 tủ kiếng gỗ ván ép, 01 tủ kiếng nhôm, 01 giường bằng gỗ ghép ngang 1,6m, 01 tủ quần áo bằng gỗ, 01 máy lạnh hiệu LG dual inverter, 01 máy giặt hiệu Toshiba 9,5 kg. Sự thỏa thuận của đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, 37, 144, 147, 157, 227, 228, 271, 273, 293 và 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị Kiều H, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị L đối với bị đơn bà Võ Thị Kiều H về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 06/9/2018 ký giữa bà Võ Thị Kiều H với bà Đặng Thị L là vô hiệu.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Bà Võ Thị Kiều H phải trả lại cho bà Đặng Thị L số tiền 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng).

Bà Đặng Thị L có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị Kiều H các tài sản: 01 bộ bàn ghế bằng gỗ, 01 tủ kiếng gỗ ván ép, 01 tủ kiếng nhôm, 01 giường bằng gỗ ghép ngang 1m6, 01 tủ quần áo bằng gỗ, 01 máy lạnh hiệu LG dual inverter, 01 máy giặt hiệu Toshiba 9,5 kg.

Bà Đặng Thị L có trách nhiệm giao diện tích đất 57,9m² và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương cho Đại học Q Thành phố Hồ Chí Minh quản lý (bản vẽ kèm theo).

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài khoản tại Ngân hàng” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/4/2019 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Kiều H chịu 23.200.000 đồng (hai mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng). Trả lại cho bà Đặng Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0028431 ngày 19 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị L tự nguyện chịu 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Đặng Thị L đã nộp đủ số tiền.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Kiều H phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0039828 ngày 17/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

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.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 09/7/2020)/.

Nơi nhận:

- | | |
|------------------------------|----|
| - Các đương sự; | 07 |
| - VKSND tỉnh Bình Dương; | 01 |
| - Chi cục THADS thành phố D; | 01 |
| - TAND thành phố D; | 01 |
| - Tổ HCTP; | 02 |
| - Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự. | 02 |

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

Bùi Văn Tâm

