

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 91/2021/DS-PT

Ngày: 27- 5 - 2021

V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Phương.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thắm.

Ông Nguyễn Văn Nghĩa.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Nguyên Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Lệ Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2021/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh Ch; cư trú tại: Số nhà 231/67/39 đường Tây Sơn, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trương L; cư trú tại: Số nhà 27/2, đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Tr; cư trú tại: Số nhà 57/31, đường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có mặt).

2. Bà Lâm Lê H; cư trú tại: Số nhà 68/1 đường Võ L, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đinh Phi Hu; cư trú tại: Tổ 37, khu vực 4, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có mặt).

2. Ông Bùi Thành Ho; cư trú tại: Tổ 45, khu vực 5, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Hi; cư trú tại: Tổ 44, khu vực 5, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

4. Ông Lê Văn Ha; cư trú tại: Tổ 37, khu vực 4, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh Ch trình bày:

Vào ngày 21/01/2019, ông có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất có chiều ngang 4m, chiều dài 17m, diện tích 68m², tọa lạc tại tổ 38, khu vực 4, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định của ông Trương L với giá tiền 620.000.000 đồng, ông đã giao cho ông L 580.000.000 đồng còn nợ lại 40.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 21/01/2019, ông L có giao cho ông 01 giấy mua bán đất viết tay của ông Trần Lâm Sanh bán cho ông Trương L và 02 tờ biên L thu thuế đất của Đội Thuế phường T truy thu từ năm 2006 đến tháng 02-2018. Ngày 25/01/2019, khi ông sử dụng thửa đất nêu trên thì bà Nguyễn Thị Tr đứng ra ngăn cản và cho biết đây là thửa đất của bà. Ông đã liên lạc và tìm đến nHa ông L nhưng ông L đều lấy lý do từ chối gặp mà còn ăn nói ngông cuồng. Ngày 20/5/2019, ông L gọi điện cho ông hỏi bà Tr có đưa ông giấy tờ gì không, ông nói có giấy viết tay của ông Đinh Phi Hu bán đất cho bà Tr thì ông L nói ông đưa giấy đó cho ông L mượn để làm việc với bà Tr. Ngày 24/5/2019, Ủy ban nhân dân phường T tổ chức giải quyết đơn của bà Tr tố cáo ông L chiếm dụng đất. Tại buổi làm việc, ông L đưa ra 01 tờ giấy mua bán đất viết tay phô tô của ông Đinh Phi Hu bán cho ông Trần Lâm S đề ngày 06/5/2005, nhưng lại ghi chứng minh nhân dân của ông Sanh cấp ngày 01/9/2005. ông Hu đã khẳng định: Năm 2008 ông Ha mới chia lô bán đất và năm 2011 ông Hu bán lại cho bà Tr và bà Thành nên các giấy tờ mua bán trước đó là không đúng, chữ ký Đinh Phi Hu là giả tạo. Sau đó, ông đã nhiều lần yêu cầu ông L

hoàn trả lại tiền vì đất đang tranh chấp không thể thực hiện theo hợp đồng. Tuy nhiên, ông L trốn tránh và không trả lại tiền cho ông. Tại cơ quan điều tra Công an thành phố Q, ông L có giao trả cho ông 20.000.000 đồng để làm tin khắc phục việc mua bán đất có sự tranh chấp. Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 21/01/2019 giữa ông Trương L với ông vô hiệu, buộc ông L phải trả lại cho ông số tiền nhận chuyển nhượng đất là 560.000.000 đồng và bồi thường tiền lãi theo lãi suất quy định của pháp luật là 10%/năm tính từ ngày 25/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn ông Trương L trình bày:

Ông đã ly hôn vợ cách đây 12 năm và chưa kết hôn với ai. Năm 2006, ông có nhận chuyển nhượng 01 lô đất có chiều ngang 4m, chiều dài 17m, diện tích 68m², tọa lạc tại tổ 38, khu vực 4, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định của ông Trần Lâm S với giá tiền 250.000.000 đồng. Hai bên có viết Giấy chuyển nhượng sử dụng nhà ở, đất ở ngày 01-5-2006. Ông được biết ông S nhận chuyển nhượng lô đất này từ ông Đinh Phi Hu, khi chuyển nhượng đất cho ông, ông S có đưa cho ông Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-5-2005 giữa ông Hu và ông S nhưng là bản phô tô, không có bản gốc. Năm 2018, ông nói ông Sanh làm thuê đất cho ông; vì vậy, ông S đã đi nộp thuế đất nhưng để tên ông trong 02 biên L thu thuế nhà, đất. Ngày 21-01-2019, ông chuyển nhượng lại lô đất trên cho ông Nguyễn Minh Ch với giá tiền 620.000.000 đồng, ông đã nhận 580.000.000 đồng, ông Ch còn nợ 40.000.000 đồng, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 21-01-2019; ông đã giao cho ông Ch các giấy chuyển nhượng đất viết tay giữa ông Hu với ông Sanh và giữa ông Sanh với ông, cùng với 02 biên L thu thuế nhà, đất. Ông không biết bà Nguyễn Thị Tr là ai nhưng bà Tr nói đây là lô đất mà bà Tr đã nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Phi Hu. Việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông Ch đã xong nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Lệ H trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Minh Ch bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Ch, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tr trình bày: Nguồn gốc thửa đất có diện tích 68m², tọa lạc tại tổ 38, khu vực 4, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định có tứ cận: phía Đông giáp đất trống, phía Tây giáp đất trống, phía Nam giáp đất trống, phía Bắc giáp đường đi nội bộ 4m là của ông Lê Văn Ha, sau này ông Ha chuyển nhượng cho ông Đinh Phi Hu. Ngày 01-11-2011, bà nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Đinh Phi Hu với giá 385.000.000 đồng. Hiện nay, Ủy ban nhân dân thành phố Q đang tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, nhưng bà chưa có tiền để nộp tiền sử dụng đất. Việc ông Trương L chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh Ch là sai, bà không đồng ý với việc

chuyển nhượng đất đó. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Tr trình bày: Hiện nay bà đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Ch.
- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 21.01.2019 giữa ông Trương L với ông Nguyễn Minh Ch vô hiệu.
- Buộc ông Trương L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Minh Ch 560.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 56.350.000 đồng, tổng cộng là 616.350.684 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 28/01/2021, ông Trương L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 09 ngày 19/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

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

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, người tiến Hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.
- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của ông Trương L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Trương L, HĐXX thấy rằng:

[1.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2019, giữa ông Trương L và ông Nguyễn Minh Ch được lập thành văn bản, nhưng không được Công chứng hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất chuyển nhượng ông L không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, Khoản 1 Điều 168, điểm a, c khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và các Điều 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, ông Trương L cho rằng thửa đất mà ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Ch, có nguồn gốc là do ông Đinh Phi Hu chuyển nhượng cho ông Trần Lâm Sanh, ông Sanh chuyển nhượng lại cho ông và ông chuyển nhượng lại cho ông Ch. Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ

có trong hồ sơ vụ án và lời khai của những tham gia tố tụng khác tại phiên tòa phúc thẩm như ông Lê Văn Ha, ông Đinh Phi Hu, bà Nguyễn Thị Tr, ông Bùi Thành Ho lại khẳng định: Thực tế thửa đất mà ông L chuyển nhượng cho Ch không phải là thửa đất do ông Ha chuyển nhượng cho ông Hu và ông Hu chuyển nhượng cho bà Tr, mà là thửa đất khác có tứ cận không thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 44 của bà Tr. Ông L không phải là người có quyền sử dụng hợp pháp của thửa đất này, nhưng đã có hành vi cố ý làm cho ông Ch hiểu sai lệch về chủ sử dụng thửa đất và nội dung giao dịch nên nội dung của hợp đồng đã vi phạm quy định tại các Điều 116, 122, 127 của Bộ luật dân sự. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2019 giữa ông L và ông Ch đã vi phạm về cả hình thức lẫn nội dung nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[1.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2019 giữa ông L và ông Ch bị vô hiệu nên cấp sơ thẩm buộc ông L phải hoàn trả cho ông Ch 560.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất, là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ lỗi và buộc ông L phải bồi thường cho ông Ch với 56.350.000 đồng tương đương với phần lỗi của mình là không đúng, bởi lẽ: Khi trao đổi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trước khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L cũng đã cho ông Ch biết đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại phiên tòa phúc thẩm ông Ch cũng thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa đủ điều kiện, thì sẽ không được pháp luật công nhận, nhưng ông Ch vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L. Vì vậy, thiệt hại xảy ra hoàn toàn là do lỗi của ông Ch. Do ông L không có lỗi nên HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông L. Sửa án sơ thẩm về phần bồi thường thiệt hại.

[1.3] Ông L cho rằng cấp sơ thẩm buộc ông phải trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường cho ông Ch, nhưng không buộc ông Ch giao lại đất cho ông là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì thực tế ông L đã chỉ đất thuộc quyền sử dụng của bà Tr cho ông Ch sử dụng. Do ông L không phải là chủ sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không buộc ông Ch giao trả lại đất cho ông L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Ông L còn cho rằng cấp sơ thẩm đưa đội thuế phường T cùng với Chi cục thuế thành phố Q vào tham gia tố tụng, nhưng chưa làm rõ trách nhiệm của các cơ quan này mà lại đưa vụ án ra xét xử và tuyên án. Xét thấy kháng cáo của ông L là không có căn cứ, bởi lẽ: trong quá trình giải quyết vụ án và tại bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm không đưa hai cơ quan này vào tham gia tố tụng. Ngoài ra, ông L còn cho rằng cấp sơ thẩm còn lấy lời khai, xác minh, thu thập thêm chứng cứ sau ngày có quyết định đưa vụ án ra xét xử là không đúng. Tuy nhiên, pháp luật tố tụng

dân sự không cấm việc này nên kháng cáo của ông L về phần này là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[2] Từ những phân tích ở trên, xét thấy một phần kháng cáo của ông Trương L là có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q.

[3] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV, thì ông Nguyễn Minh Ch phải chịu án phí đối với yêu cầu ông Trương L bồi thường thiệt hại không được Tòa án chấp nhận là 5.635.000 đồng. Ông Trương L phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của ông Ch đối với ông L được Tòa án chấp nhận là 26.700.000 đồng và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến Hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm phù hợp với nhận định của HĐXX. Ý kiến về việc giải quyết vụ án có một phần chưa phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 122, 123, 127, 129, 131, 407, 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, Khoản 1 Điều 168, điểm a, c khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q về phần bồi thường thiệt hại.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 21.01.2019 giữa ông Trương L với ông Nguyễn Minh Ch vô hiệu.

2. Buộc ông Trương L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Minh Ch 560.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

3. Về án phí:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Minh Ch phải chịu 5.635.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 7.852.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo các Biên L thu số: 0008585 và 0008586 ngày 08/10/2020 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Q. Hoàn trả cho ông Ch 2.217.000 đồng.

- Ông Trương L phải chịu 26.700.000 đồng.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Trương L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên L thu tiền số: 0003429 ngày 08/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 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.

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn nghĩa

Đỗ Thị Thắm

Võ Công Phương

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHÀNHDS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương