

Bản án số: 103/2021/DS-PT

Ngày 17 - 12 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang;

Ông Dương Lê Bửu Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2021, về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 15-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 153/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Ngọc M, sinh năm 1991; cư trú tại: Số R, đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Ngọc M (văn bản ủy quyền ngày 03/4/2018): Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960; cư trú tại: Số A, Đường E, Khu phố R, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Ông Trương Thanh T, sinh năm 1972; nơi đăng ký thường trú: Ấp C, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai; cư trú tại: Số Q, đường T, Phường S, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Thanh T (văn bản ủy quyền ngày 22/10/2019): Ông Nguyễn Đăng Đ, sinh năm 1964; cư trú tại: Số A, phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi liên lạc: Số Q, đường T, Phường S, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1971; nơi đăng ký thường trú: Ấp C, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai; cư trú tại: Số Q, đường T, Phường S, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tr (văn bản ủy quyền ngày 22/10/2019): Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1970; cư trú tại: Số Q, đường T, Phường S, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Tr: Ông Trần Hải Đ, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; nơi làm việc: Văn phòng Luật sư Trần Hải Đ; Số A, đường H, Phường Y, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Mai V, sinh năm 1967; có mặt tại phiên tòa;

2. Ông Lê Dương T, sinh năm 1965; vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng cư trú tại: Số R, đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Mạnh H, sinh năm 1982; có mặt tại phiên tòa;

4. Bà Trần Nguyễn Đan T, sinh năm 1982; vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng cư trú tại: Số E, Đường số R, Khu phố Q, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1979; cư trú tại: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

6. Anh Thái Huỳnh Trọng T, sinh năm 1993; cư trú tại: Số T, đường Đ, Phường D, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt tại phiên tòa.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn chị Lê Ngọc M trình bày:

Vào ngày 13/4/2017, chị (Lê Ngọc M) có ký hợp đồng đặt cọc, để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tr và ông Trương Thanh T, diện tích đất 8.735 m², thuộc các thửa số 161, 162, 163, 164 và 165, tờ bản đồ số 60, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 5.140.000.000 đồng. Ngay sau khi ký kết hợp đồng, chị đã đặt cọc cho bà Tr và ông T số tiền 400.000.000 đồng; sau đó, chị đã thanh toán tiền cho bà Tr và ông T nhiều lần, với tổng số tiền là 1.629.500.000 đồng. Bà Tr và ông T đã giao diện tích đất cho chị quản lý và sử dụng, nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được gọi tắt là Giấy chứng nhận*).

Sau khi chuyển nhượng cho chị như trên, bà Tr và ông T tự ý cùng bà Nguyễn Thị Mai V, chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa số 163, 164 và 165, tờ bản đồ số 60, xã V, huyện N cho ông Lê Mạnh H, đã làm thủ tục sang tên cho ông H đứng tên giấy chứng nhận.

Chị khởi kiện, yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2017, giữa chị với bà Tr và ông T nêu trên.

- Bà Tr và ông T phải trả cho chị số tiền đã nhận 1.629.500.000 đồng và bồi thường số tiền $2.769 \text{ m}^2 \times 1.800.000 \text{ đ/m}^2 = 4.984.200.000$ đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện :

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2017, giữa chị với bà Tr và ông T.

- Đối với số tiền 1.629.500.000 đồng: Chị đã nhận lại của bà Tr và ông T số tiền 1.050.000.000 đồng thông qua bà Nguyễn Thị Mai V giao (từ việc bà V chuyển nhượng đất cho ông H); nên xem như bà Tr và ông T đã trả lại cho bà số tiền 1.050.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu bà Tr và ông T phải tiếp tục trả lại cho bà số tiền 579.500.000 đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá trị đất trên tổng số tiền chị đã thanh toán cho bà Tr và ông T (1.629.500.000 đồng) với số tiền là 3.354.700.000 đồng (4.984.200.000 đồng - 1.629.500.000 đồng). Tổng cộng 02 khoản tiền là 3.934.200.000 đồng.

2. Bị đơn ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị Tr trình bày:

Vào ngày 13/4/2017, vợ chồng ông bà (ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị Tr) với chị Lê Ngọc M có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 8.735 m², thuộc các thửa số 161, 162, 163, 164 và 165, tờ bản đồ số 60, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 5.140.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng nêu trên chỉ là hình thức, các bên không có việc giao nhận tiền cho nhau. Tại hợp đồng, thể hiện chị M có đặt cọc cho ông bà số tiền 400.000.000 đồng; thực tế, bà M chưa giao tiền cho ông bà. Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Mai V:

Bà là mẹ ruột của chị Lê Ngọc M. Vào ngày 13/4/2017, chị M có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với bà Nguyễn Thị Tr và ông Trương Thanh T, diện tích đất 8.735 m², thuộc các thửa số 161, 162, 163, 164 và 165, tờ bản đồ số 60, xã V, huyện N. Bà có thay mặt chị M, để chuyển số tiền 740.000.000 đồng cho bà Tr và ông T, do bà Tr ký nhận phía dưới hợp đồng ngày 13/4/2017. Số tiền nêu trên, là tiền của chị M và không liên quan gì đến bà. Ngoài ra, chị M có nhờ bà chuyển tiền cho bà Tr và ông T thêm nhiều lần, với tổng số tiền là 489.500.000 đồng. Bà xác định số tiền nêu trên là tiền chị M chuyển cho bà Tr và ông T, bà chỉ là người giao tiền thay chị M.

Nay chị M khởi kiện bà Tr và ông T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; bà không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này.

3.2. Ông Lê Dương T:

Ông là chồng bà Nguyễn Thị Mai V. Ông không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong việc chị Lê Ngọc M nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Tr và ông Trương Thanh T. Ông đề nghị được vắng mặt.

3.3. Ông Lê Mạnh H và bà Trần Nguyễn Đan Th:

Vào ngày 02/11/2019, ông (Lê Mạnh H) có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tr và ông Trương Thanh T, diện tích đất 2.147 m², thuộc các thửa số 163, 164 và 165, tờ bản đồ số 60, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Việc chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận và đã thanh toán tiền cho nhau xong. Ông bà không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà Th đề nghị vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

3.4. Bà Trịnh Thị T:

Vào ngày 03/3/2018, bà có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Mai V, diện tích đất 5.588 m², thuộc thửa đất số 161 và 162, tờ bản đồ số 60, xã V, huyện N. Bà không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nêu trên với bà V trong vụ án này, bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.5. Anh Thái Huỳnh Trọng T:

Anh là chồng của chị Lê Ngọc M. Số tiền chị M dùng để nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Tr và ông Trương Thanh T là tài sản riêng của chị M, không liên quan đến việc sử dụng tài sản chung của vợ chồng. Yêu cầu Tòa án không triệu tập anh trong quá trình xét xử tại Tòa án.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 15-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện N, đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2017, giữa chị Lê Ngọc M với bà Nguyễn Thị Tr và ông Trương Thanh T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Tr và ông Trương Thanh T phải trả cho chị Lê Ngọc M số tiền 579.500.000 đồng và bồi thường số tiền 2.902.800.000 đồng. Tổng cộng là 3.482.300.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm, nghĩa vụ khi thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

5. Kháng cáo:

Trong thời hạn luật định, bị đơn ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị Tr kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

6. Phần phát biểu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Tr:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhưng Tòa án sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng; đồng thời, trên thực tế giữa hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào.

Chứng thư thẩm định giá được ban hành vào năm 2019 và chỉ có giá trị trong 06 tháng; tuy nhiên, đến năm 2021, Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng

chứng thư này, buộc bị đơn phải thanh toán tiền cho nguyên đơn là không có cơ sở. Sau khi ký hợp đồng ngày 13-4-2017, chị Lê Ngọc M không có bất cứ động thái nào để thanh toán tiền cho ông Trương Thanh T và bà Nguyễn Thị Tr. Chứng cứ là “Hợp đồng đặt cọc tiền sang nhượng đất, nhà” ngày 13-4-2017 trong hồ sơ có 02 bản, có nội dung khác nhau, bản nguyên đơn nộp có tẩy xóa ở trang 1 và có chữ ký của nhân chứng là bà Nguyễn Thị Mai V. Trong hợp đồng có ghi rõ là 03 bản, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập bản thứ 3. Hợp đồng vô hiệu và lỗi đều do cả hai bên.

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án.

7. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

7.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7.2. Quan điểm đối với kháng cáo:

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và đường lối giải quyết vụ án chưa có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và kháng cáo:

Ngày 21-5-2019, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa, ban hành Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 02/2019/QĐST-DS, thời gian và địa điểm mở lại phiên tòa được thông báo sau (bút lục số 200). Tuy nhiên, không có thông báo mở lại

phiên tòa nào, ngày 21-6-2019, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa, ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 37/2019/QĐST-DS; phiên tòa này không triệu tập đương sự, không có biên bản phiên tòa và cũng không có biên bản thảo luận của Hội đồng xét xử về việc tạm đình chỉ; vi phạm khoản 2 Điều 219, khoản 2 Điều 235 và Điều 236 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong thời gian tạm ngừng phiên tòa (21-5-2019 đến 21-6-2019), Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành bất cứ hành vi, quyết định tố tụng nào mà quyết định tạm ngừng phiên tòa đã nêu (lý do ngừng phiên tòa). Sau khi tạm đình chỉ lại tiến hành các hoạt động tố tụng thu thập chứng cứ (ghi lời khai làm việc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá...).

Ngày 05-9-2019, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số: 61/2019/QĐST-DS. Ngày 02-10-2019, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bổ sung (theo hướng tăng nhiều hơn so với yêu cầu khởi kiện ban đầu) và được thụ lý ngày 08-10-2019; việc thụ lý yêu cầu này là trái với quy định của tố tụng dân sự; bởi vì, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và đã mở phiên tòa; đồng thời, cũng vì lý do này, ngày 22-10-2019, bị đơn nộp đơn phản tố nhưng bị Tòa án cấp sơ thẩm trả lại đơn và không thụ lý.

Kết luận: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận; hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Do hủy bản án sơ thẩm như đã nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét đến nội dung tranh chấp.

[3] Chi phí tố tụng:

Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[4] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định khi giải quyết lại vụ án.

[5] Chấp nhận một phần quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 15-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện N.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện N, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo không phải chịu, trả lại cho đương sự tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, cụ thể:

- Trả lại bà Nguyễn Thị Tr số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001486 ngày 26-3-2021;

- Trả lại ông Trương Thanh T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001487 ngày 26-3-2021.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện N (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện N;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N;
- Ủy ban nhân dân xã V;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Văn Thành