

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 57/2021/DS-PT

Ngày 06 - 5 - 2021

V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xử lý hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận 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 Lê Văn Quý;

Bà Hà Thị Thanh Nữ.

- 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:
Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 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: 42/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2021, về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xử lý hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2020/DS-ST ngày 17-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo và bị kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Tạ Nguyễn Thu M, sinh năm 1983; cư trú tại: Số P, ấp T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn*: Ông Cao Văn P, sinh năm 1963; cư trú tại: Số Y, Quốc lộ 1A, Khu phố T, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trung Thành P;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn P, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Số T, khu phố C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Cao Hải N, sinh năm 1976; cư trú tại: Số E, Khu phố Q, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo*: Bà Tạ Nguyễn Thu M - nguyên đơn.

- *Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn bà Tạ Nguyễn Thu M trình bày*:

1.1. *Về yêu cầu khởi kiện*:

Bà là chủ sử dụng, quản lý thửa đất số 558, tờ bản đồ số 02, diện tích 373,7 m² tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây, được gọi tắt là giấy chứng nhận*) số AC 880205, do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B cấp ngày 16/9/2005.

Vào ngày 09/9/2009, bà có ký Hợp đồng thuê đất với Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) Trung Thành P (do ông Trần Văn T - Giám đốc) đối với thửa đất trên, thời hạn thuê là 04 năm, từ ngày 09/9/2009 đến ngày 09/9/2013, giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng; bên thuê đã trả tiền thuê trước cho bà 01 năm với số tiền 24.000.000 đồng. Đến ngày 15/11/2010, bà và đại diện Công ty TNHH Trung Thành P do ông Cao Văn P, chức vụ Tổng giám đốc (thay thế ông Trần Văn T) ký Phụ lục hợp đồng thuê đất của thửa đất trên, với thỏa thuận: “Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày kết thúc hợp đồng (ngày 09/9/2013), Bên A (bên thuê đất) có trách nhiệm hoàn trả lại hiện trạng đất như ban đầu với diện tích là 373,7 m². Mọi chi phí tháo dỡ các hạng mục Bên A đã xây dựng trên phần đất của Bên B sẽ do Bên A chi trả”. Hết thời hạn thuê đất ngày 09/9/2013, Bên A không trả lại quyền sử dụng đất này cho bà.

Ngày 01/11/2013, ông P có làm “Giấy thỏa thuận” với bà, nội dung: “Trước đây, có Hợp đồng thuê đất của bà Tạ Nguyễn Thu M (đất trống) có xây dựng hàng mục trên đất. Nay đồng ý trả lại mặt bằng nguyên hiện trạng đất như cũ cho bà M, sẽ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trong 10 ngày, tôi sẽ tháo dỡ và bàn giao lại mặt bằng cho bà M, chậm nhất là ngày 10/11/2013”; tuy nhiên, ông P đã không trả lại đất thuê cho bà như nội dung đã thỏa thuận. Bà đã tiến hành cho xây hàng rào xung quanh đất, nhưng đều bị ông P tự ý đập bỏ; sau đó, bà và ông P có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Ngày 01/9/2016, bà có làm Hợp đồng đặt cọc với ông Cao Văn P, về việc bà chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận nêu trên cho ông P. Hợp đồng đặt cọc này, hai bên không có ký tên, nhưng ông P có cho người em (Cao Hải N) làm đại diện, để giao tiền đặt cọc cho bà là 500.000.000 đồng; trong Hợp đồng đặt cọc này, ông N có ghi: “Tôi Cao Hải N là em ông Cao Văn P. Tôi thay mặt ông Cao Văn P ký đặt cọc trong HĐ mua bán này; sau này, anh Cao Văn P sẽ có trách nhiệm thực hiện các nội dung trong Hợp đồng này”.

Ngày 09/9/2016, bà có làm tờ thỏa thuận với nội dung: “*Như thỏa thuận lần đầu có nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) ngày 01/9/2016. Hôm nay 09/9/2016, có nhận thêm 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng đã nhận 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), về việc mua miếng đất thửa 558, tờ số 2. Mua bán thỏa thuận sau 10 ngày tới (19/9/2016), Bên mua không mua nữa coi như mất tiền. Bên bán sẽ đền cọc. Vậy còn 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) nữa đưa đủ vào ngày 19/9/2016 sẽ chuyển hết. Nếu không giao dịch sẽ không. Tôi tên là: Tạ Nguyễn Thu M. Số CMND: 27159478X cấp ngày 12/05/2011. Địa chỉ: Số P, ấp T, phường B, TP.BH - ĐN. Đã lập và đã nhận số tiền 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng) vào ngày 09/9/2016*”. Trong tờ thỏa thuận này, do không chú ý và không tập trung khi viết tờ thỏa thuận, bà đã ghi thiếu chữ và nghĩa của câu: “Bên bán sẽ đền cọc” và câu phải viết theo là: “nếu không bán”; như vậy, câu này đầy đủ sẽ là “bên bán sẽ đền cọc, nếu không bán”, và câu thứ hai là: “Nếu không giao dịch sẽ không” và câu phải viết theo là “có sự mua bán trên”, như vậy câu này đầy đủ sẽ là “Nếu không giao dịch sẽ không có sự mua bán trên”. Đến ngày 19/9/2016, bà liên lạc với ông P, để giải quyết việc chuyển nhượng đất trên, nhưng ông P không đến và những ngày tiếp theo cũng không gặp được dù có liên lạc với nhau. Từ đó đến nay, ông P vẫn sử dụng đất của bà; mặc dù, bà đã nhiều lần yêu cầu ông P trả đất.

Ngày 30/3/2018, bà có làm Đơn xin sửa chữa nhà ở với nội dung: *“Tường rào bao quanh thửa đất, phía dưới tôn gạch 1 m², phía trên ốp tôn cao 1 m theo chiều dài 2 cạnh thửa đất (cạnh 1 dài 35,9 m, cạnh 2 dài 14,75 m phía dưới gạch ốp tôn, cao 1 m rưỡi. Bà cam kết không xây dựng thêm”*, đơn được UBND phường B xác nhận ngày 30/3/2018. Việc bà xây tường rào này, luôn bị ông P cản trở. Việc này, bà có làm đơn gửi UBND phường B giải quyết.

Ngày 10/4/2018, tại Biên bản làm việc của UBND phường B, có ghi: *“UBND phường đề nghị ông Cao Văn P không được tháo gỡ, lắp ghép, xây dựng thêm hoặc có hành vi khác làm thay đổi hiện trạng tài sản trên đất đến khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân”*. Sau đó, thửa đất nêu trên, ông P vẫn đang sử dụng và xây dựng nhiều công trình trên đất, không cho bà đến chăm sóc, coi như là đất của ông Phú.

Bà nhận thấy việc chuyển nhượng đất thửa đất nêu trên không thể thực hiện được, do ông Cao Văn P đã vi phạm việc thỏa thuận chuyển nhượng đất; do đó, bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Cao Văn P, đối với thửa đất số 558, tờ bản đồ số 02, diện tích 373,7 m², phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận số AC 880205, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/9/2005.

- Bà sẽ hoàn lại cho ông Cao Văn P số tiền 850.000.000 đồng là tiền ông Cao Văn P trả trước tiền mua đất;

- Số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng ông Cao Văn P bị mất cọc do vi phạm việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với bà. Ngày 19/11/2020, bà có đơn khởi kiện bổ sung, đối với số tiền 500.000.000 đồng tiền đặt cọc, bà đồng ý trả lại cho ông P.

- Do ông Cao Văn P tự xây dựng trái pháp luật, ông P có trách nhiệm tháo dỡ những tài sản trên đất.

- Buộc ông Cao Văn P trả lại thửa đất cho bà.

1.2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Ông Cao Văn P cho rằng bà đã giao đất cho ông sử dụng, xây dựng nhà tạm, tường rào bao quanh là không đúng; trái lại, bà đã nhiều lần báo cho Công an và UBND phường B đến, để ngăn chặn việc xây dựng trái pháp luật của ông P; đồng thời, bà cũng đề nghị có biện pháp ngăn chặn việc ông P có hành vi hủy hoại tài sản là tường rào bà xây dựng trên đất.

Theo thỏa thuận, ngày 19/9/2016, là ngày ông P giao cho bà số tiền còn lại của việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng. Trước đó, để bảo đảm việc giao nhận số tiền này, bà có nhắc nhở cho ông P thực hiện. Ngày 19/9/2016, bà đã liên lạc nhiều lần nhưng ông P đã không đến gặp bà, để giao cho bà số tiền 600.000.000 đồng, coi như ông P từ bỏ việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đơn phản tố ông cho rằng ông đã liên lạc với bà nhiều lần, để giao cho bà số tiền 600.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng.

Từ những lý do trên, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Cao Văn P.

2. Bị đơn ông Cao Văn P trình bày:

2.1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vào ngày 01/9/2016, ông có nhận chuyển nhượng của bà Tạ Nguyễn Thu M diện tích đất 373,7 m², thửa đất số 558, tờ bản đồ 2, phường B, thành phố B. Thửa đất này, trước đây, ông thuê của bà M và đã sử dụng ổn định.

Đến ngày 01/9/2016, bà M đã đồng ý sang nhượng thửa đất trên cho ông với giá 1.950.000.000 đồng; thỏa thuận như sau:

- Ngày 01/9/2016, bà M đã nhận 500.000.000 đồng và viết giấy biên nhận tiền.

- Đợt hai, bà M thỏa thuận sau 15 ngày (tức ngày 15/9/2016) ông giao tiếp cho bà M 850.000.000 đồng, nhưng vào ngày 09/9/2016, ông đã giao cho bà M số tiền 850.000.000 đồng. Tổng số tiền 02 đợt bà M nhận là 1.550.000.000 đồng.

- Số tiền còn lại 600.000.000 đồng, đến ngày 19/9/2016, bà M đem giấy chứng nhận đi công chứng sang tên cho ông, thì ông giao đủ tiền.

Sáng ngày 19/9/2016, bà M có điện thoại cho ông, hẹn lúc 14 giờ có mặt tại Nhà hàng Paris (nơi đất mà ông đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà M), để cùng đi công chứng, sang tên giấy chứng nhận cho ông. Nhưng khi ông đến nhà hàng, thì anh PH bảo vệ nhà hàng có nói lại với ông là bà M nhả ra quán cà phê trên đường Võ Thị Sáu để đi công chứng. Khi ông vào quán cà phê, bà M đang ngồi cùng một người đàn ông bà M giới thiệu là chú, khi ông đưa số tiền 600.000.000 đồng còn lại cho bà M, để nhận giấy chứng nhận đem đi công chứng và làm thủ tục, bà M không đưa giấy chứng nhận cho ông mà còn xin thêm 50.000.000 đồng; do vậy, ông không đồng ý và cầm lại tiền.

Sau đó, bà M hẹn 08 giờ ngày 20/9/2016, bà M sẽ đem theo giấy chứng nhận, để đi công chứng. Đến 07 giờ 45 phút, ông có mặt để cùng đi công chứng thì không thấy bà M tới. Ông có điện thoại thì bà M khóa máy, không liên lạc được. Ông vào chỗ ở nhưng cũng không gặp được bà M.

Ngày 22/9/2016, bà M có điện thoại cho ông hẹn 09 giờ có mặt tại quán cà phê Thu Ba ở đường Tô Vĩnh Diện, phường Đông Hòa, Dĩ An, Bình Dương, để nói chuyện. Đúng 09 giờ, ông đến gặp và bà M vẫn xin thêm 50.000.000 đồng nữa, thì mới đi công chứng và không đưa giấy chứng nhận cho ông.

Sau đó, ông đã rất nhiều lần liên lạc với bà M nhưng không được, có cả vào nhà bà M cũng không gặp. Vào lúc 22 giờ tối ngày 29/3/2018, bà M đã cho người vào đập phá lấy đi một số tài sản của ông, ông có báo Công an phường B đến lập biên bản.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, ông không đồng ý.

2.2. Về yêu cầu phản tố:

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông; ông đồng ý trả cho bà M số tiền còn lại 600.000.000 đồng.

Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông quyền sử dụng diện tích đất 373,7 m², thửa đất số 558, tờ bản đồ 2, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trung Thành P:

Về việc chuyển nhượng đất đang tranh chấp nêu trên là giữa cá nhân ông Cao Văn P với bà Tạ Nguyễn Thu M, không liên quan gì đến Công ty; đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

3.2. Ông Cao Hải N:

Ngày 01/9/2016, ông có gặp bà Tạ Nguyễn Thu M, để thực hiện việc giao 500.000.000 đồng thay cho ông Cao Văn P (anh trai ông) nhằm mục đích thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 558, tờ bản đồ số 2, phường B, thành phố B. Sau khi nhận tiền, bà M có viết cho ông một giấy biên nhận tiền ghi ngày 01/9/2016; giấy này, ông đã giao lại cho ông P. Từ khi việc chuyển nhượng được thực hiện, khu đất trên do ông P quản lý, sử dụng và có xây dựng một số công trình trên đất. Từ năm 2016 cho đến nay, ông P trực tiếp quản lý và sử dụng.

Sau khi ông Cao Văn P giao tiền lần tiếp theo (lần 2), ông có đi cùng ông P và ông PH (bảo vệ nhà hàng của thửa đất trên) có 02 lần đi vào nhà riêng của bà M, để gặp giao hết tiền còn lại, tất toán kết thúc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên; tuy nhiên, bà M không gặp và tránh mặt, không tiếp xúc để nhận phần tiền còn lại, không giao giấy chứng nhận và đi công chứng sang tên cho ông P.

Tất cả các nội dung khác trong việc thương lượng, ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và bà M đối với thửa đất trên, đều do ông P và bà M thực hiện, ông không tham gia trực tiếp. Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật bảo vệ quyền lợi chính đáng cho ông Cao Văn P.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2020/DS-ST ngày 17-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Nguyễn Thu M đối với ông Cao Văn P, về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, hủy thỏa thuận chuyển nhượng, buộc tháo dỡ các công trình trên đất và trả lại diện tích đất 373,7 m², thửa đất số 558, tờ bản đồ số 2, phường B, thành phố B.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Văn P đối với bà Tạ Nguyễn Thu M.

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 373,7 m², thửa đất số 558, tờ bản đồ số 2, phường B, thành phố B cho ông Cao Văn P.

- Buộc ông Cao Văn P phải thanh toán cho bà M số tiền 600.000.000 đồng.

- Bà Tạ Nguyễn Thu M phải chịu chi phí tố tụng 56.002.730 đồng.

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

5. Kháng cáo:

Ngày 25-12-2020, nguyên đơn bà Tạ Nguyễn Thu M kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy hợp đồng giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn.

6. Kháng nghị:

Quyết định kháng nghị số: 256/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28-12-2020 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng buộc bị đơn phải thanh toán phần chênh lệch giữa số tiền còn thiếu (600.000.000 đồng, tương đương 115 m²) vào thời điểm giao dịch với giá trị đất được xác định tại chứng thư thẩm định giá của cấp sơ thẩm.

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 vụ án:

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm giải quyết là có thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa, các văn bản tố tụng đã được tổng đạt hợp lệ, đương sự vắng mặt đều có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên tòa; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Chồng bà Tạ Nguyễn Thu M có văn bản xác định tài sản tranh chấp là tài sản riêng của bà M. Ông Cao Văn P có giấy xác nhận độc thân. Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông Cao Văn P có đơn trình bày với nội dung: “Để giải quyết nhanh chóng vụ án, tôi đồng ý hỗ trợ cho bà M 50.000.000

đồng (năm mươi triệu đồng) như yêu cầu trước đây của bà M". Tài liệu này, được công khai tại phiên tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo nguyên đơn bà Tạ Nguyễn Thu M tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo; căn cứ khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo.

[2] Về nội dung:

Bà Tạ Nguyễn Thu M với Công ty TNHH Trung Thành P có giao kết hợp đồng thuê thửa đất tranh chấp (đất trống) từ ngày 09/9/2009, mục đích kinh doanh nhà hàng, diện tích đất 373,7 m², thửa đất số 558, tờ bản đồ số 2, phường B, thành phố B.

Ông Mai Văn Đ (người làm cho nhà hàng) xác nhận bà M đổ đất bột vào sân khi nhà hàng chuẩn bị có tiệc cưới, kêu người lạ vào đập phá nhà hàng và lấy đi 05 máy lạnh (bút lục số 74). Theo các bản ảnh hiện trạng có trong hồ sơ vụ án, hiện trạng nhà hàng hư hỏng, xuống cấp và không hoạt động.

Sau thời gian thuê, bà Tạ Nguyễn Thu M với ông Cao Văn P có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất trên với giá 1.950.000.000 đồng; ngày 01-9-2016, bà M viết "Giấy biên nhận", nhận của ông P 500.000.000 đồng tiền cọc, do anh Cao Hải N, em trai ông P đưa cho bà M; hẹn 15 ngày sau, tức ngày 15/9/2016, tiến hành giao dịch tiếp.

Chưa đến ngày 15/9/2016, vào ngày 09-9-2016, ông P đưa tiếp số tiền 850.000.000 đồng cho việc chuyển nhượng đất và được bà M viết giấy "Thỏa thuận", nhận thêm tiền của ông P; tổng cộng 02 lần bà M đã nhận 1.350.000.000 đồng; còn lại 600.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 19-9-2016, hai bên sẽ hoàn tất việc chuyển nhượng nêu trên.

Theo bà M trình bày, đến ngày 19-9-2016, bà có liên lạc nhưng ông P không đến. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M cho rằng việc ông P trình bày bà yêu cầu đưa thêm 50.000.000 đồng nữa mới ký hợp đồng công chứng thì bà không nhớ có yêu cầu hay không.

Theo ông P trình bày, đến ngày 19-9-2016, ông có hẹn gặp bà M, để giao 600.000.000 đồng và làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng; nhưng bà M yêu cầu ông đưa thêm 50.000.000 đồng nữa mới ký hợp đồng công chứng thì ông không đồng ý; sau đó, ông không liên lạc được với bà M.

Ông Đào Thanh PH (làm việc trên đất tranh chấp khoảng 10 năm), xác nhận, tháng 9-2016, ông đã 02 lần dẫn ông P và ông N tới nhà của bà M, để giao số tiền còn lại của việc chuyển nhượng đất; tuy nhiên, bà M đều tránh mặt

và không gặp; sau đó, bà M có gọi điện thoại cho ông, yêu cầu ông không được đưa ông P và ông N tới nhà của bà M nữa (bút lục số 70).

Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Kết luận:

- Giữa bà Tạ Nguyễn Thu M với ông Cao Văn P có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật; bà M đã nhận 1.350.000.000 đồng là hơn 2/3 giá trị chuyển nhượng; ông P đang sử dụng đất và đã đầu tư nhiều công trình xây dựng trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông P thanh toán số tiền còn lại cho bà M là có cơ sở và phù hợp pháp luật.

- Tại cấp phúc thẩm, ông Cao Văn P hỗ trợ cho bà Tạ Nguyễn Thu M thêm 50.000.000 đồng; mặc dù, bà M không đồng ý nhận nhưng đây là sự tự nguyện của ông P, nên được ghi nhận.

- Sau khi xem xét Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số: 73/2005 ngày 10-5-2005 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai (bút lục số 100, bản vẽ cấp giấy chứng nhận) với Bản đồ hiện trạng khu đất số: 2982/2020 ngày 06-01-2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B (bút lục số 138); về hình thể, vị trí và việc sử dụng thửa đất không thay đổi, có sai khác về diện tích do đo vẽ kỹ thuật. Tại phần quyết định, bản án sơ thẩm tuyên chưa phù hợp với thực tế thửa đất hiện nay; do đó, sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[3] Về kháng nghị:

Tại Quyết định kháng nghị số: 256/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28-12-2020 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, xác định việc chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa bà M với ông P là có thật và được công nhận; tuy nhiên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng buộc bị đơn phải thanh toán phần chênh lệch giữa số tiền còn thiếu (600.000.000 đồng, tương đương 115 m²) vào thời điểm giao dịch với giá trị đất được xác định tại chứng thư thẩm định giá của cấp sơ thẩm.

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định như sau:

- Các bên không có thỏa thuận về việc phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, việc kháng nghị này là nằm ngoài thỏa thuận của đương sự, không phù hợp với khoản 2 Điều 3 và Điều 385 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, không có cơ sở cho rằng ông P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đúng hạn. Mặt khác, đặt trường hợp bên chuyển nhượng không giao tài sản thì không có chế tài nào, điều này là không công bằng trong giao dịch dân sự.

- Trong các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không thể hiện yêu cầu như nội dung kháng nghị, việc giải quyết là không phù hợp với Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Theo nguyên đơn trình bày, ngày 19-9-2016, là ngày các bên chính thức ký hợp đồng công chứng và giao hết số tiền còn lại và cho rằng bị đơn không thực hiện; do đó, từ ngày 20-9-2016, nguyên đơn có quyền khởi kiện. Tuy nhiên, đến ngày 18-02-2019, nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện. Do vậy, việc biến động giá đất tăng do thời gian không phải do lỗi của bị đơn.

- Quyết định kháng nghị không nêu rõ căn cứ vào quy định pháp luật nào, để sửa bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên; tuy nhiên, sau khi nghiên cứu Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, việc buộc bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thanh toán phần chênh lệch theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm trong 02 trường hợp sau đây:

Thứ nhất: Các giao dịch được xác lập trước ngày 01-7-1980 mà sau ngày 15-10-1993 mới phát sinh tranh chấp (pháp luật thời kỳ này cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Thứ hai: Các giao dịch được xác lập từ sau ngày 15-10-1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực) nhưng đất chưa được cấp giấy chứng nhận.

- Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai với ông Phú được xác lập theo Luật Đất đai năm 2013, Điều 688 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận số AC 880205 ngày 16/9/2005; do đó, kháng nghị của Viện Kiểm sát

nhân dân thành phố B không có căn cứ chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Nguyễn Thu M không được chấp nhận; cấp sơ thẩm quyết định bà M phải chịu chi phí tố tụng là đúng. Tuy nhiên, theo Biên bản quyết toán ngày 16-9-2020 (bút lục số 157) thì số tiền chi phí tố tụng cấp sơ thẩm quyết định chưa chính xác; do đó, sửa bản án sơ thẩm về phần này

[5] 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;

Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần, người kháng cáo bà Tạ Nguyễn Thu M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng, nên giữ nguyên. Bị đơn phải chịu thêm phần án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 50.000.000 đồng

[6] Không chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284; khoản 1, 2, 5 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Nguyễn Thu M.

Không chấp nhận kháng nghị đối với Quyết định kháng nghị số: 256/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28-12-2020 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B.

Sửa một phần về quyết định đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2020/DS-ST ngày 17-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Áp dụng: Các Điều 3, 688, 129, 385, 398, 399, 400 và 401 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 168 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; quy định về án phí nêu trên mục [5].

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Nguyễn Thu M đối với bị đơn ông Cao Văn P, về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xử lý hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng; đối với giao dịch về việc chuyển nhượng thửa đất số 558, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7), phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Về yêu cầu phản tố:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cao Văn P.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Tạ Nguyễn Thu M với bị đơn ông Cao Văn P, đối với thửa đất số 558, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7), phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Cao Văn P có trách nhiệm thanh toán cho bà Tạ Nguyễn Thu M số tiền còn lại của hợp đồng là 600.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông P tại cấp phúc thẩm, về việc hỗ trợ thêm cho bà M 50.000.000 đồng. Tổng cộng, ông P phải thanh toán cho bà M 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

- Công nhận cho ông Cao Văn P được quyền sử dụng đất, diện tích 377.6 m²; được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 1; trong đó, phần 30.1 m² không được công nhận do nằm trong quy hoạch đất giao thông), theo Bản đồ hiện trạng khu đất số: 2982/2020 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B ban hành ngày 06-01-2020; thửa đất số 558, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7), phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Cao Văn P có nghĩa vụ thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (các khoản thuế, phí theo quy định); đồng thời, ông Cao Văn P có nghĩa vụ phải chấp hành các quyết định, thông báo, quy hoạch và kế hoạch của Nhà nước về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Tạ Nguyễn Thu M phải chịu chi phí tố tụng 60.501.365 đồng (sáu mươi triệu năm trăm lẻ một nghìn ba trăm sáu mươi lăm đồng), bà M đã nộp xong số tiền này tại cấp sơ thẩm.

4. Thi hành bản án:

4.1. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên (650.000.000 đồng), 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4.2. Các nội dung liên quan đến quản lý Nhà nước về đất đai:

- Sau khi ông Cao Văn P thực hiện xong nghĩa vụ tài chính nêu trên (mục 2. phần quyết định của bản án này), ông P có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đăng ký, kê khai, để được cấp giấy chứng nhận theo quyết định của bản án này.

- Khi có yêu cầu của ông Cao Văn P, cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận cũ (Giấy chứng nhận số AC 880205, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/9/2005 cho bà Tạ Nguyễn Thu M); cấp lại giấy chứng nhận mới cho ông Cao Văn P theo quyết định của bản án này.

- Các bên đương sự có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, quy định của Nhà nước về quản lý đất đai.

5. Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tạ Nguyễn Thu M phải chịu 53.400.000 đồng; được trừ vào các số tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B; cụ thể:

- + 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008384 ngày 12/6/2019;

- + 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008383 ngày 12/6/2019.

Buộc bà Tạ Nguyễn Thu M phải nộp tiếp số tiền còn thiếu 17.100.000 đồng (mười bảy triệu một trăm nghìn đồng).

- Ông Cao Văn P phải chịu 30.500.000 đồng; được trừ vào các số tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B; cụ thể:

+ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0006605 ngày 08/9/2020;

+ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0006606 ngày 08/9/2020;

+ 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0006607 ngày 08/9/2020.

Buộc ông Cao Văn P còn phải nộp tiếp số tiền còn thiếu 14.900.000 đồng (mười bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo bà Tạ Nguyễn Thu M không phải chịu; trả lại bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007892 ngày 25/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố B;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B;
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B;
- Ủy ban nhân dân phường B;
- 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 và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành