

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 84/2019/DSPT

Ngày: 27/9/2019

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 BẮC NINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Tuấn Anh.

Bà Nguyễn Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2019/TLPT-DS ngày 15/7/2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2019/QĐ-PT ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị G, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Phú D, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Ngô Văn D1, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

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

1. Bà Ngô Thị Thúy N, sinh năm 1974 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Đều địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

- Người làm chứng: Bà Dương Thị L, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Phú D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Phía nguyên đơn bà Hoàng Thị G trình bày: Bà và ông Nguyễn Phú D cùng thôn với nhau. Do có nhu cầu muốn mua đất để ở nên bà có nhờ bà Dương Thị L tìm hộ, qua giới thiệu của bà L bà biết gia đình ông Nguyễn Phú D có thửa đất muốn bán. Tối ngày 16/2/2017 bà và bà L cùng đến gặp ông D và vợ ông D là bà Nguyễn Thị D2. Sau khi nói chuyện về thửa đất ở của vợ chồng ông D muốn bán. Ông D có nói nguồn gốc thửa đất do bố mẹ ông D để lại và giá bán là 5.000.000đ/m² nhưng bà chưa nhất trí nên ra về.

Đến tối ngày 17/2/2017 bà cùng bà L đến nhà ông D thì có vợ chồng ông D sau khi nói chuyện vợ chồng ông D nhất trí bán với giá là 4.800.000đ/m² bà đồng ý mua, sau đó ông D có điện cho bà Thuý nói về việc bán thửa đất trên cho bà thì bà Thuý đồng ý. Sau đó bà có nhờ bà L về nhà lấy cho vay 50.000.000đ để đặt cọc cho ông D. Khi bà L đem tiền đến thì bà và ông D có nhờ bà L viết cho Hợp đồng bán đất với nội dung “Vợ chồng ông D và vợ chồng em trai là Uyn hai đôi vợ chồng có chung một thửa đất có diện tích 94m² tại Xóm Chùa Thôn T với giá 4.800.000đ/m² và ông D có nhận 50.000.000đ tiền đặt cọc, sau đó ông D có giao cho bà 01 bìa đỏ đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Phú D, giữa bà và ông D có thống nhất nếu bên mua phá hợp đồng thì sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc là 50.000.000đ, nếu bên bán phá hợp đồng thì phải trả lại gấp đôi số tiền đặt cọc là 100.000.000đ”. Bà và ông D cùng ký vào hợp đồng. Ngoài ra, bà và ông D còn thoả thuận khi nào làm chuyển sổ đỏ xong, bên bán sẽ bớt cho bà 10.000.000đ.

Hôm sau ông D gọi bà sang nhà đưa thêm 01 sổ đỏ đứng tên em trai là Uy. Sau khi bà cầm hai sổ đỏ đó, bà có hỏi ông D tại sao lại có hai sổ thì ông D nói là vẫn làm được chuyển nhượng bình thường nên bà tin tưởng ông D, sau đó bà có nhờ ông Ngô Văn Đức (cán bộ xã G) để làm thủ tục sang tên, ông Đức đã nhận hồ sơ. Khoảng một thời gian sau bà có hỏi ông Đức thì được biết vì có hai sổ nên

không làm được thủ tục sang tên. Bà đã nhận lại hai sổ và giao lại cho ông D vào ngày 03/9/2017.

Sau khi ông D nhận lại hai sổ đỏ, ông D có hứa tự ông D nhờ người làm thủ tục nên bà đồng ý để ông D làm. Sau thời gian chờ đợi lâu bà gặp ông D thì ông D có nói giá đất lên nên ông không bán nữa. Bà đã cùng bà L nhiều lần gặp ông D để đòi lại tiền đặt cọc nhưng ông D khất lần không trả.

Bà đề nghị Toà án xem xét yêu cầu ông D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu không ông D phải bồi thường cho bà theo nội dung hợp đồng bán đất ngày 17/2/2017.

Quá trình giải quyết vụ án Toà án yêu cầu các đương sự cung cấp chứng cứ theo quy định của pháp luật nhưng phía bị đơn không hợp tác, không cung cấp chứng cứ cho Toà án. Toà án tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng minh nhiều lần, phía bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt, do đó không thể tiến hành hoà giải vụ án được.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm đã căn cứ các Điều 106, 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 407 và Điều 500 Bộ luật Dân sự, Điều 26, 35, 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị G.

Tuyên bố hợp đồng bán đất ngày 17/02/2017 giữa bà Hoàng Thị G và ông Nguyễn Phú D là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Phú D phải trả cho bà Hoàng Thị G số tiền 50.000.000đ.

Xác nhận bà Hoàng Thị G đã trả ông Nguyễn Phú D 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Phú D và ông Nguyễn Phú Uy cùng thửa đất số 417 tờ bản đồ số 27 diện tích 94m² tại thôn T, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Bác yêu cầu của bà Hoàng Thị G về việc yêu cầu ông Nguyễn Phú D phải bồi thường số tiền cho bà Hoàng Thị G do vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, lệ phí, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/6/2019, ông Nguyễn Phú D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ủy quyền cho ông Ngô Văn D1 đại diện tham gia tố tụng nhưng ông D1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn là ông Nguyễn Phú D ủy quyền cho ông Ngô Văn D1 đại diện, tuy nhiên ông D1 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Ngày 17/02/2017 ông Nguyễn Phú D và bà Hoàng Thị G có lập 01 hợp đồng bán đất với nội dung: Tên tôi là Nguyễn Phú D vợ Nguyễn Thị D2, em trai Nguyễn Phú Uyn vợ Ngô Thị Thúy. Hai đôi vợ chồng có chung một thửa đất là 94m² tại xóm chùa, thôn T với giá là 4.800.000đ/m². Tôi có nhận của bà Giang là 50.000.000đ (tiền đặt cọc). Đồng thời tôi có giao cho bà Giang một bìa đồ để làm tin cả hai bên thông nhất. Nếu bên mua phá hợp đồng thì sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc là 50.000.000đ, nếu bên bán phá hợp đồng thì phải trả lại gấp đôi số tiền đặt cọc là 100.000.000đ. Ông D đã nhận 50.000.000đ tiền đặt cọc từ bà Giang, hợp đồng có chữ ký của ông Nguyễn Phú D. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng các bên không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận nên bà Giang khởi kiện yêu cầu ông D phải trả lại số tiền đặt cọc và phạt theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán đất. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị G.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Phú D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Phú D, Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ vào hợp đồng bán đất viết tay lập ngày 17/02/2017 của ông Nguyễn Phú D và căn cứ vào lời khai làm chứng của bà Dương Thị L, lời trình bày của bà Hoàng Thị G thì giữa bà Giang và ông D có xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng bán đất). Phía bà Giang đã đặt cọc 50.000.000đ, phía ông Duy đã giao cho bà Giang 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ). Tại đơn khởi kiện ra Tòa án phía bà Giang cũng có yêu cầu đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông D

tiếp tục thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được lập thành văn bản nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật, không được công chứng, chứng thực, hợp đồng không ghi rõ tên tuổi địa chỉ bên bán (bên chuyển nhượng), bên mua (bên nhận chuyển nhượng); Hợp đồng không ghi rõ đối tượng chuyển nhượng, không ghi số lô, số thửa, tờ bản đồ, diện tích đất; không ghi số tiền chuyển nhượng; không có chữ ký xác nhận của bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng. Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thì thửa đất số 417, tờ bản đồ số 27, diện tích 94m² tại thôn T, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Nguyễn Phú D và ông Nguyễn Phú Uy. Ngày 18/5/2012 ông D và ông Uy được gia đình tặng cho thửa đất này theo hợp đồng tặng cho lập tại Văn phòng công chứng số 3 tỉnh Bắc Ninh. Ngày 09/08/2012 Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 417, tờ bản đồ số 27 cho ông Nguyễn Phú D và ông Nguyễn Phú Uy cùng sử dụng. Như vậy, thửa đất số 417, tờ bản đồ số 27 thuộc quyền sử dụng của ông D và ông Uy, tại thời điểm ông D xác lập hợp đồng bán đất cho bà Giang thì không có chữ ký xác nhận của ông Uy vì ông Uy đã chết. Việc ông D một mình định đoạt tài sản chung này mà không có sự nhất trí của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Uy là vi phạm quy định của pháp luật về quyền định đoạt tài sản. Mặt khác, trong hợp đồng bán đất do ông D ký ngày 17/02/2017 tên em trai là Nguyễn Phú Uyn chứ không phải Nguyễn Phú Uy như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà Giang bị vô hiệu do vi phạm cả về nội dung và hình thức của hợp đồng là có căn cứ. Theo quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự và khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả lại nhau những gì đã nhận. Do cả hai bên tham gia giao dịch đều có lỗi nên không làm phát sinh trách nhiệm bồi thường nên bản án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Phú D phải trả lại cho bà Hoàng Thị G 50.000.000đ là có căn cứ pháp luật.

Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu không thực hiện hợp đồng được thì ông D phải trả cho bà Giang 50.000.000đ tiền đặt cọc và 50.000.000đ tiền phạt cọc. Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nhưng không buộc bà Giang phải chịu

án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Giang có đơn xin miễn án phí và bà là người cao tuổi. Hội đồng xét xử xét thấy bà Giang đủ điều kiện được miễn án phí theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nên không buộc bà Giang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 106, 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 407, 500 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị G.

Tuyên bố hợp đồng bán đất ngày 17/02/2017 giữa bà Hoàng Thị G và ông Nguyễn Phú D vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Phú D phải trả cho bà Hoàng Thị G số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Xác nhận bà Hoàng Thị G đã trả ông Nguyễn Phú D 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Phú D và ông Nguyễn Phú Uy cùng thửa đất số 417, tờ bản đồ số 27, diện tích 94m² tại thôn T, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Bác yêu cầu của bà Hoàng Thị G về việc yêu cầu ông Nguyễn Phú D phải bồi thường số tiền cho bà Hoàng Thị G do vi phạm hợp đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu một khoản lãi của số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Về án phí: Ông Nguyễn Phú D phải chịu 2.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông D đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0003162 ngày 14/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Hoàn trả bà Hoàng Thị G 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01262 ngày 02/04/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Văn Tính