

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **95/2021/DS-PT**

Ngày 10-11-2021

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
chia tài sản chung là 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: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Hoàng Thị Thu Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Bình – 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 10 tháng 11 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 257/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất”*; Do bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 23/09/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2021/QĐXX-PT ngày 29 tháng 01 năm 2021, và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2021/QĐ-PT ngày 26/02/2021, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2021/QĐXX-PT ngày 19 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1971.

Nơi đăng ký thường trú: Khu phố 7, phường Ph, TX. B, tỉnh B.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Cao Xuân S**, sinh năm: 1959.

Nơi thường trú: Số 169A, tổ 24, khu phố 6, phường L, TP B, tỉnh Đ (Văn bản ủy quyền ngày 16/02/2017).

Địa chỉ liên lạc: Văn Phòng Luật Sư Th, số 59/C1, khu phố 1, phường L, TP. B, tỉnh Đ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông **Phạm Văn Th** - Luật sư Thộc Văn phòng tư vấn pháp luật Th, Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: 59/C1, khu phố 1, phường L, TP. B, Đ.

- **Bị đơn:** Bà **Đỗ Thị Ngọc T**, sinh năm 1976.

Nơi đăng ký thường trú: Số 31, Tổ 1, ấp B, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đ.

- **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông **Lê Huy H**, sinh năm: 1982.

Nơi đăng ký thường trú: Tổ 7, ấp 1, xã Long Th, huyện N, tỉnh Đ.

Địa chỉ liên lạc: Đường 25B, khu Hành Chính huyện Nh, tỉnh Đ. (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2017)

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

1. Ông **Trần Mạnh T**, sinh năm 1956 (chồng bà H).

Nơi đăng ký thường trú: Khu phố 7, phường Ph, TX. B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Cao Xuân S**, sinh năm: 1959.

Nơi thường trú: Số 169A, tổ 24, khu phố 6, phường L, TP. B, tỉnh Đ (Văn bản ủy quyền ngày 16/02/2017).

Địa chỉ liên lạc: Văn Phòng Luật Sư Th, số 59/C1, KP 1, phường L, TP. B, tỉnh Đ.

2. Ông **Nguyễn Ngọc D**, sinh năm 1975 (chồng bà T).

Nơi đăng ký thường trú: 31, Tổ 1, ấp B, xã Ph, huyện Nh, Đ.

- **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông **Lê Huy H**, sinh năm: 1982.

Nơi đăng ký thường trú: Tổ 7, ấp 1, xã L, huyện Nh, tỉnh Đ.

Địa chỉ liên lạc: Đường 25B, khu Hành Chính huyện Nh, Đ. (Văn bản ủy quyền ngày 29/3/2017).

3. Bà **Phạm Thị Mộng Th**, sinh năm: 1976.

Nơi đăng ký thường trú: Ấp 1C, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ.

Người kháng cáo: Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1971

Nơi đăng ký thường trú: Khu phố 7, phường Ph, TX. B, tỉnh B.

(Ông S, ông Th có mặt; ông H, bà Th có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2011, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 18/6/2020, Biên bản làm việc ngày 17/6/2020, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn bà **Vũ Thị H** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Trần Mạnh T** do ông **Cao Xuân S** trình bày:*

Giữa bà **Vũ Thị H** và bà **Đỗ Thị Ngọc T** có thỏa Thuận cùng mua chung các thửa đất Thộc tờ bản đồ số 27, xã Ph, huyện L, diện tích sang nhượng khoảng 02ha (20.000m²), nguồn gốc đất là của ông **Lê Võ Trường Th**. Thỏa thuận phần

mua chung của bà H là 10.000m² tương đương số tiền là: 1.150.000.000 đồng là phần bà H phải thanh toán trong thời hạn 01 tháng (từ 10/3-10/4/2009) và theo thỏa thuận giữa hai bên là để bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà H sẽ giữ giấy chứng nhận. Để thực hiện việc thỏa thuận hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất từ bà T cho bà H vào ngày 10/3/2009. Ngay sau ký hợp đồng, bà H đã giao cho bà T 700.000.000 đồng, số tiền còn lại 450.000.000 đồng thỏa thuận sẽ giao tiếp khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng có bà Phạm Thị Mộng Th là bạn của bà T cũng là em dâu bà H làm chứng.

Tuy nhiên chiều cùng ngày ký hợp đồng, bà Th đến nói bà T yêu cầu bà H đưa số tiền còn lại để bà Th liên hệ làm sổ đỏ nên bà H có giao thêm cho bà T 280.000.000 đồng do bà Th nhận thay (có biên nhận), khoảng tháng sau, bà Th nhận tiếp số tiền 170.000.000 đồng còn lại giùm bà T nhưng do tin tưởng nên không làm biên nhận. Như vậy tổng số tiền bà H đã giao đủ cho bà T là 1.150.000.000 đồng (trong đó bà T trực tiếp nhận là 700.000.000 đồng, bà Th nhận thay bà T 2 lần là 450.000.000 đồng).

Do bà T không thực hiện theo thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà H 10.000m² đất, mặc dù bà H đã nhiều lần gặp bà T để thương lượng. Vì vậy, tháng 3/2011 bà H khởi kiện bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/3/2009 được xác lập giữa bà H và bà T và yêu cầu bà T trả lại bà H số tiền đã nhận là 1.150.000.000 đồng cùng lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày ký hợp đồng (10/3/2009 – đến hết ngày 10/02/2011). Trong quá trình giải quyết sơ thẩm lần đầu, bà H có rút phần yêu cầu bà T trả lại số tiền 450.000.000 đồng bà Th nhận thay (do bà T không thừa nhận) và chỉ yêu cầu bà T trả lại số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng là 1,5%/tháng tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 35 tháng là 367.500.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu bà T thanh toán lại cho bà H 1.067.500.000 đồng.

Nay bà H xác định thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Bà H không khởi kiện đòi lại tiền và yêu cầu tính lãi mà kiện yêu cầu bà T và chồng bà T là ông D phải chia lại cho bà H phần diện tích đất tương đương giá trị 700.000.000 đồng bà T đã nhận tiền của bà H hùn mua chung đất. Theo thỏa thuận, thì phần bà H thanh toán 1.150.000.000 đồng/10.000 m². Như vậy yêu cầu bà T giao lại cho bà H phần đất diện tích 6.086,9m² (115.000 đồng/m²) tương đương giá trị 700.000.000 đồng, Thộc các thửa số 32, 37, 38, 40, 41, 395, 42, 43, 44 và 67, tờ bản đồ số 27, xã Ph, huyện L. Bà H không yêu cầu tính giá trị tiền.

Bà H yêu cầu Tòa căn cứ vào bản đồ hiện trạng thửa đất số: 9009/2019 (BL 428) đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Long Thành xác lập ngày 25/9/2019 để xem xét theo yêu cầu của bà H.

Đối với giá trị đất tranh chấp theo chứng thư số 1076/1/TĐG-CT ngày 15/5/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai xác lập, bà H đồng ý và không yêu cầu tiếp tục thẩm định giá lại.

Đối với số tiền 450.000.000 đồng bà H giao cho bà Th nhận thay bà T, bà H rút yêu cầu khởi kiện bà T đối với khoản tiền này để bà H tự giải quyết với bà Phạm Thị Mộng Th.

Tại bản tự khai ngày 20/5/2011, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc T, đồng thời đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D do ông Lê Huy H trình bày:

Vào tháng 2 năm 2009, bà H có sang nhượng lại của ông Lê Võ Trường Th diện tích 17.142m², đã chuyển quyền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 303558 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp ngày 19/6/2009. Trong lúc đang làm thủ tục sang tên thì bà H có thỏa thuận về việc cùng chung sở hữu với bà T diện tích đất này, bà T đồng ý. Ngày 10/3/2009, hai bên lập hợp đồng thỏa thuận tài sản chung phân bà H sở hữu diện tích đất 10.000m², với giá trị 1.150.000.000đ; phần diện tích còn lại là của bà T. Đồng thời, để bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính bà H sẽ giữ. Ngay ngày ký hợp đồng bà H đặt cọc lần 1: 700.000.000đ; lần 2 sau khi có biên nhận của UBND huyện L sẽ đặt cọc 450.000.000đ. Tuy nhiên, sau khi có biên nhận mặc dù bà đã nhiều lần hỏi thúc bà H đặt cọc phần còn lại để thực hiện giao kết nhưng bà H không thực hiện là vi phạm cam kết đã thỏa thuận nên phải chịu mất cọc. Thời điểm đó để có tiền giao đủ cho bên ông Th bà đã phải vay tiền của nhiều người đến nay vẫn chưa trả xong, số tiền lãi còn nhiều hơn số tiền bà H yêu cầu. Do đó, bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Bà T không có yêu cầu bà Th nhận thay bà số tiền 450.000.000 đồng từ bà H.

Tại bản tự khai ngày 30 tháng 5 năm 2011 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mộng Th trình bày:

Bà có nhận của bà H số tiền 450.000.000 đồng của bà H gồm hai lần, (lần đầu 280.000.000 đồng, lần hai là 170.000.000 đồng) để mua đất nhưng bà chỉ đưa cho bà T số tiền là 260.000.000 đồng vì bà T có cầm của bà một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do em bà là ông Phạm Xuân T đứng tên. Ngoài ra bà chỉ là người làm chứng việc mua đất giữa bà T và bà H. Do bà có con nhỏ nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Tại bản án số dân sự số 30/2020/DSST ngày 23/09/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc T.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/3/2009 giữa bà Vũ Thị H và bà Đỗ Thị Ngọc T.

- Buộc bà Đỗ Thị Ngọc T có trách nhiệm trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền hùn mua chung đất đã nhận là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà T về khoản tiền 450.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Ngọc T phải chịu: 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Vũ Thị H số tiền 27.217.500 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 007597 ngày 14/4/2011 và số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng theo biên lai số 05680 ngày 03/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Tổng cộng 62.939.404 đồng, bà H và bà T mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ lệ phí đo đạc, thẩm định giá là 31.469.702 đồng. Bà H đã nộp xong, bà T phải thanh toán lại cho bà H 31.469.702 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Ngày 25/09/2020, bà Vũ Thị H có đơn kháng cáo theo hướng sửa một phần bản án số 30/2020/DSST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành với nội dung Buộc bà Đỗ Thị Ngọc T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bà T phải chuyển giao quyền sử dụng đất mua chung là 6.086.956m² /17.142m² đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất X303558 ngày 19/06/2009 Thộc các thửa 32, 37, 38, 40, 41, 395, 42, 43, 44 và 67 tờ bản đồ 27, xã Ph cho bà T.

Về án phí dân sự sơ thẩm lần 1 và lần 2, các chi phí thẩm định lần 1 và 2 sẽ do bà T chịu.

- *Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bà T và bà H có thỏa thuận với nhau việc cùng hùn chung mua phần đất của ông Thạnh theo như bà H trình bày là đúng. Để thực hiện việc thỏa thuận mua đất chung giữa bà T và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/3/2009, bà H đã giao đủ số tiền cho bà T theo thỏa t là 1.150.000.000 đồng (giao cho bà T 700.000.000 đồng và bà Th nhận thay bà T là 450.000.000 đồng) nhưng do bà T không thừa nhận đối với số tiền bà Th nhận thay nên bà H rút yêu cầu khởi kiện bà T số tiền này.

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H buộc bà T giao lại cho bà H phần đất diện tích 6.086,9m² tương đương số tiền 700.000.000 đồng mua chung đất mà bà T đã nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà H và bà T vào ngày 10/3/2009, đây chỉ là hình thức để hai bên thỏa thuận việc hùn mua chung đất, thực tế không phải hợp đồng chuyển nhượng đất. Vì khi ký hợp đồng bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà H và bà T vào ngày 10/3/2009 là vô hiệu đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng 10/3/2009 được ký kết giữa bà H và bà T bị vô hiệu.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: 25/09/2020, bà Vũ Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và đóng tạm ứng án phí. Căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS năm 2015 thì kháng cáo của bà H còn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Về nội dung: Xét kháng cáo của đương sự, kết quả tranh tụng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ lời khai các đương sự và các chứng cứ được thu thập có tại hồ sơ vụ án. Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận việc hùn chung mua đất là có thật. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/3/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005, vì khi ký kết hợp đồng bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với bị đơn bà H biết nhưng vẫn thực hiện. Vì vậy, hợp đồng được ký kết giữa bà T và bà H đã vô hiệu ngay từ khi ký kết. Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Vì vậy đề nghị Tòa án căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 10/3/2009 giữa bà T và bà H. Buộc bà T trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng.

Đối với số tiền 450.000.000 đồng bà H đưa bà T thông qua bà Th trả cho bà T, nhưng do bà T và bà Th không thừa nhận nên bà H rút yêu cầu khởi kiện bà T số tiền này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà

H đối với bà T về khoản tiền 450.000.000 đồng do bà H rút yêu cầu khởi kiện là đúng quy định.

Đối với yêu cầu của bà H buộc bà T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chia lại cho bà diện tích đất mua chung là 6.086.956m² /17.142m² đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất X303558 ngày 19/06/2009 thuộc các thửa 32, 37, 38, 40, 41, 395, 42, 43, 44 và 67 tờ bản đồ 27, xã Ph cho bà T tương đương với số tiền 700.000.000đ mà bà đã giao cho bà T để mua chung đất theo hợp đồng đã ký ngày 10/03/2009 là không có căn cứ chấp nhận

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Thành tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. *Về tư cách tố tụng:* bà Đỗ Thị Ngọc T là bị đơn, ông Nguyễn Ngọc D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ủy quyền cho ông Lê Huy H từ cấp sơ thẩm cho đến cấp phúc thẩm. Tại cấp phúc thẩm ông H có đơn xin xét xử vắng vật đúng quy định pháp luật, bà Phạm Thị Ngọc Th là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Vũ Thị H là nguyên đơn, ông Trần Mạnh T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ủy quyền cho ông Cao Sơn H đúng trình tự thủ tục.

1.2. *Về việc áp dụng pháp luật:* Tại khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: “Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực”. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó”.

Nguyên nhân dẫn đến việc tranh chấp: Vào tháng 2/2009, bà T nhận chuyển nhượng từ ông Lê Võ Trường Th 17.142m² (thời điểm này bà T chưa hoàn tất thủ tục mua bán với ông Th).

Do bà H có ý muốn cùng sở hữu ½ diện tích đất nói trên nên giữa bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/3/2009, nội dung thể hiện bà T chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 20.000m² tại tờ bản đồ số 27, 32,

37, 40, 67 xã Ph (không rõ số thửa) tổng giá trị chuyển nhượng 2.300.000.000đ chia làm 2 bà H phải chịu với giá 1.151.000.000đ thời gian thanh toán từ ngày 10/3/2009 đến 10/4/2009 chia làm hai đợt, đợt 1 là 700.000.000đ, đợt 2 là 450.000.000đ thỏa thuận bà T sẽ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T đã nhận của bà H 700.000.000đ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà T cho rằng bà H vi phạm thỏa thuận thanh toán nên xảy ra tranh chấp vào năm 2011. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ áp dụng các quy định pháp luật về các giao dịch dân dân sự tại các điều 128, 134, 137 theo Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án mà không đề cập đến các quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định trong Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 là thiếu sót. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa án về áp dụng điều luật đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

1.3. Thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị H làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phía nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ mới. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

1.4. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ lời trình bày của các đương sự, và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung: đề nghị hội đồng xét xử buộc bà Đỗ Thị Ngọc T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bà T phải chuyển giao quyền sử dụng đất mua chung là 6.086.956m² /17.142m² đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X303558 ngày 19/06/2009 Thuộc các thửa 32, 37, 38, 40, 41, 395, 42, 43, 44 và 67 tờ bản đồ 27, xã Ph cho bà T tương đương với số tiền 700.000.000đ mà bà H đã giao cho bà T để mua chung đất theo hợp đồng đã ký ngày 10/03/2009.

Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2009, được lập giữa bà T và bà H đối với diện tích đất 20.000m² (Theo hợp đồng) tại tờ bản đồ số 27, 32, 37, 40, 67 xã Ph (không rõ số thửa) bà T đã nhận của bà H 700.000.000đ.

Thực chất việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/3/2009 giữa hai bên vào thời điểm bà T chưa được công nhận là chủ sử

dụng đất đối với diện tích đất nói trên, đồng thời trong quá trình thực hiện hợp đồng bà T cho rằng bà H đã vi phạm thỏa thuận không thanh toán đủ tiền cùng mua chung đất với bà T dẫn đến việc bà phải đi vay nợ bên ngoài để thanh toán tiền mua đất cho ông Th, từ đó bà T chấm dứt hợp đồng đối với bà H.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bà T và bà H ký kết đã vi phạm các quy định về điều kiện để chủ thể được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như: Chủ thể sử dụng quyền sử dụng đất, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng được quy định tại các Điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005. Hơn nữa vào thời điểm bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H diện tích đất nói trên thì bà T không phải là chủ sở hữu hợp pháp. Từ đó cho thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về điều kiện, thủ tục của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở mà pháp luật quy định. Dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu do vi phạm các quy định tại các Điều 127, 128 và 134 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015) về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...”*.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu trong vụ án này Hội đồng xét xử xác định bà H và bà T cùng có lỗi. Tuy nhiên, để việc các bên không thực hiện được hợp đồng lỗi chủ yếu do bà H vi phạm, mặc dù bà H cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng bà đã giao đủ tiền như thỏa thuận trong hợp đồng cho bà T, ngoài số tiền 700.000.000đ bà đã giao trực tiếp cho bà T, còn số tiền 450.000.000đ bà giao cho bà T thông qua bà Th. Tuy nhiên, số tiền này không được bà T và bà Th thừa nhận, đồng thời bà H đã rút yêu cầu khởi kiện bà T về khoản tiền này. Điều đó khẳng định việc bà H vi phạm về điều khoản thanh toán là có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà T đối với số tiền 450.000.000đ trên là đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc bà T chưa đứng tên quyền sử dụng đất khi xác lập hợp đồng với bà H, bản thân bà H cũng biết nhưng vẫn chấp nhận. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi trong vụ án này cả hai bên ngang nhau trong việc xác lập hợp

đồng bị vô hiệu và không tính thiệt hại các bên phải bồi thường là không đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định lỗi trong dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu do bị đơn. Vì vậy, căn cứ vào giá đất năm 2009 mà các bên thỏa thuận $115.000đ/1m^2 \times 6.089.9m^2 = 700.000.000đ$.

Giá đất theo chứng thư thẩm định giá 1076/1/TĐG-CT ngày 15/5/2018 là $350.000đ/1m^2 \times 6.089.9m^2 = 2.131.465.000đ - 700.000.000đ = 1.431.456.000đ$.

Xác định lỗi trong dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu bà H phải chịu 2/3 là 954.304.000đ ($1.431.456.000đ:3 \times 2$) bà T phải chịu 477.152.000đ.

Do đó bà T phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền theo hợp đồng là 700.000.000đ đã nhận cùng với tiền bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là 477.152.000đ tổng cộng 1.177.152.000đ.

- Đối với yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của bà H đối với bà T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đối với diện tích đất bà mua chung là $6.086.9m^2/17.142m^2$ đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất X303558 ngày 19/06/2009 thuộc các thửa 32, 37, 38, 40, 41, 395, 42, 43, 44 và 67 tờ bản đồ 27, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ cho bà T là không có căn cứ; Bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H giao kết ngày 10/3/2009 bị vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H, nhưng không tuyên bác phần yêu cầu mà Tòa án không chấp nhận đối với yêu cầu của bà H về việc chia tài sản chung về quyền sử dụng đất để xác định nghĩa vụ chịu án phí của đương sự trong vụ án là thiếu sót, vi phạm quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung trên, việc sửa án đối với nội dung trên không làm thay đổi bản chất vụ án, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Trong suốt quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm, bà H không chứng minh được việc ông Nguyễn Ngọc D (chồng bà T) có tham gia ký kết hợp đồng hoặc nhận tiền của bà H nên không có cơ sở buộc ông D phải thực hiện nghĩa vụ cùng bà T.

Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T ký với bà H vào ngày 10/3/2009 bị vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bố hợp đồng trên bị vô hiệu mà tuyên hủy hợp đồng là không đúng về việc xác định giao dịch dân sự bị vô hiệu do vi phạm các quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần thiết phải sửa lại cách tuyên cho phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị H và sửa bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được ghi nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147 và 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí.

Do sửa án sơ thẩm về việc xác định lỗi và trách nhiệm trong quá trình dẫn đến hợp đồng vô hiệu và mức bồi thường thiệt hại do lỗi của các bên trong việc giao kết hợp đồng. Do vậy, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự thay đổi, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Đỗ Thị Ngọc T phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho bà H là $1.177.152.000đ = 36.000.000đ + (3\% \text{ của số tiền vượt quá } 800.000.000đ \text{ là } 377.152.000 = 11.314.560đ)$. Tổng cộng án phí Dân sự sơ thẩm bà T phải chịu 47.314.560đ (bốn mươi bảy triệu, ba trăm mười bốn nghìn năm trăm sáu mươi đồng).

Bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên tổng giá trị tài sản đối với yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất không được Tòa án chấp nhận như sau. Diện tích đất bà H yêu cầu được chia là $6.089,9m^2$ giá trị theo chứng thư thẩm định giá là $2.131.465.000đ$ (hai tỷ một trăm ba mươi triệu, bốn trăm sáu mươi năm nghìn đồng) $= 72.000.000đ + (2\% \text{ của số tiền } 131.465.000 \text{ là phần giá trị tài sản vượt quá } 2.000.000.000đ = 2.629.300đ)$. Tổng cộng án phí Dân sự sơ thẩm bà H phải chịu 74.629.300 đồng (bảy mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn, ba trăm đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là tiền 27.217.500 đồng (hai mươi bảy triệu, hai trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai số 007597 ngày 14/4/2011. Bà H còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 47.411.800đ (bốn mươi bảy triệu, bốn trăm mười một nghìn tám trăm đồng).

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà H được chấp nhận một phần nên, bà H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà H 300.000đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên 0004719 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành và

số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng theo biên lai số 05680 ngày 03/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7]. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Tổng cộng 62.939.404 đồng, bà H và bà T mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ lệ phí đo đạc, thẩm định giá là 31.469.702 đồng. Bà H đã nộp xong, bà T phải thanh toán lại cho bà H 31.469.702 đồng.

-Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Vũ Thị H đối với bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc T về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất”*. Sửa bản án bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm c điều 217, Điều 144, 147, 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 105, 127, 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 127, 128, 134, 137, Điều 388 và Điều 389, Điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/3/2009 giữa bà Vũ Thị H và bà Đỗ Thị Ngọc T bị vô hiệu.

1.2. Buộc bà Đỗ Thị Ngọc T có trách nhiệm trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền 1.177.152.0000 đồng (*một tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm năm mươi hai nghìn*).

2. Bác yêu cầu của bà Vũ Thị H đối với bà Đỗ Thị Ngọc T về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích 6.086.9m²/17.142m² đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X303558 ngày 19/06/2009 Thộc các thửa 32, 37, 38, 40, 41, 395, 42, 43, 44 và 67 tờ bản đồ 27, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ cho bà Đỗ Thị Ngọc T

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H đối với bà Đỗ Thị Ngọc T đối với khoản tiền 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ thị Ngọc T phải thanh toán lại cho bà H 31.469.702 đồng. (*Ba mươi một triệu bốn trăm sáu chín nghìn bảy trăm lẻ hai đồng*) tiền chi phí tố tụng.

5. Về án phí dân sự: Căn cứ Điều 147 và 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức tu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về án phí lệ phí.

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Ngọc T phải chịu: 47.314.560 đồng (*bốn mươi bảy triệu, ba trăm mười bốn nghìn, năm trăm sáu mươi đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Vũ Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 74.629.300đ (*bảy mươi bốn triệu, sáu trăm hai chín nghìn, ba trăm đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 27.217.500 đồng (*hai mươi bảy triệu, hai trăm mười bảy nghìn, năm trăm đồng*) theo biên lai số 007597 ngày 14/4/2011. Bà H còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 47.411.800đ (*bốn mươi bảy triệu, bốn trăm mười một nghìn, tám trăm đồng*)

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Vũ Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho bà H số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn*) được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai 0004719 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành và số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng (*hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 05680 ngày 03/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Bà Đỗ Thị Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

6. Thi hành án.

6.1. Quy định chung: 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 mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6.2. 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, 7a, 7b 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.

7. Hiệu lực của bản án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. Long Thành;
- Chi cục THADS H. Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương

