

Bản án số: 46/2025/DS-PT

Ngày 17-01-2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 625/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo ý"Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 554/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị R, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ C, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: F T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/01/2024), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992; địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, địa chỉ liên hệ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Đăng V, sinh năm 1989; địa chỉ: thửa đất 443, tờ bản đồ số 4, tổ F, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1990; địa chỉ: thửa đất 443, tờ bản đồ số 4, tổ F, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/9/2023, bà Trần Thị R có nhận chuyển nhượng toàn thửa đất số 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường H, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cùng tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, một trệt, gác lửng, ngang 5m dài 20m. Việc chuyển nhượng được lập văn bản có người làm chứng là ông Huỳnh Thái H1 (là người môi giới). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà R đã đưa bằng tiền mặt cho ông T và bà H, ông T ký và xác nhận đã nhận đủ tiền. Việc ký hợp kết đồng và giao tiền được thực hiện tại tiệm B gần Cụm C (G), thành phố T, tỉnh Bình Dương là nơi bà H, ông T đang sinh sống.

Do tại thời điểm ký kết hợp đồng nêu trên, bà H, ông T đang cho thuê căn nhà và thửa đất số 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường H nên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H, ông T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà R và cam kết sẽ bàn giao nhà cho bà R sau đó 01 tháng.

Hợp đồng chuyển nhượng được thể hiện dưới tên gọi là “Hợp đồng mua bán - Giấy xác nhận cam kết bán tài sản” được nhiều người cùng ghi nội dung, trong đó bà R viết phần nội dung tên địa chỉ bên B, phần nội dung liên quan đến số tiền chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng và các nội dung dưới phần tên địa chỉ bên B. Riêng phần nội dung “*Chúng tôi cam kết bên sai hợp đồng sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường hoàn toàn khoản chi phí kinh tế, lệ phí đi lại, hồ sơ tranh chấp kiện tụng và các khoản có liên quan phát sinh cho hợp đồng*

đối với bên thực hiện hợp đồng” là do ông Huỳnh Thái H1 viết vào theo yêu cầu của bà Trần Thị R.

Đối với ý kiến của bà H trình bày là đã mua tài sản trên với giá là 2.600.000.000 đồng thì bà R không có ý kiến vì việc chuyển nhượng là phụ thuộc vào việc thỏa thuận giữa các bên. Bà H, ông T thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng với giá 1.500.000.000 đồng nên bà R đồng ý mua, còn trước đó bà H, ông T mua của ai, như thế nào thì bà R không tìm hiểu.

Đối với ý kiến bà H cho rằng quan hệ giữa bà H với bà R là quan hệ vay “với số tiền 1.300.000.000 đồng, lãi suất là 65.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 03 tháng; để vay số tiền trên, bà R buộc bà H, ông T phải ký hợp đồng ủy quyền cho bà R được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 443 trong thời hạn 03 tháng tại Văn phòng C ngày 26/7/2023 (số công chứng 2429). số tiền thực tế nhận là 1.235.000.000 đồng (đã trừ trước 01 tháng tiền lãi là 65.000.000 đồng)” thì bà R không đồng ý, đề nghị bà H, ông T cung cấp chứng cứ chứng minh bằng các giấy tờ thể hiện bà R ký hợp đồng vay cho bà H, ông T.

Việc bà R ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, dù đã là người được bà H, ông T ủy quyền định đoạt là do bà R muốn tự mình đứng tên đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Bà R chưa lập gia đình, chưa có chồng nên giao dịch nêu trên được bà R thực hiện bằng tài sản riêng của mình.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, dù đã nhiều lần yêu cầu bằng điện thoại nhưng bà H, ông T vẫn không chịu bàn giao nhà và thửa đất, không đến phòng công chứng để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên bà R khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, yêu cầu:

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị R với bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T lập ngày 27/9/2023 đối với thửa đất số 443 tờ bản đồ số 4 thuộc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số và o số CS13280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/7/2022. Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị R1 số tiền 1.500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.500.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường H, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương là tài sản có được trong thời kỳ hôn nhân của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T (bà H, ông T kết hôn năm 2015), do bà Nguyễn Thị H đứng ra nhận chuyển nhượng vào năm 2022 của ông Trần Duy H2 (số CMND 281.246.393, địa chỉ: số C, đường N, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương) giá chuyển nhượng do bà H và ông H2 lập giấy tay là

2.600.000.000 đồng, tuy nhiên giá theo hợp đồng được ghi thấp hơn theo yêu cầu của ông H2. Việc giao nhận tiền được thực hiện bằng tiền mặt và ông H2 đã nhận đủ số tiền theo Hợp đồng ký giấy tay với bà H. Để có tiền giao tiền cho ông H2 thì bà H phải vay số tiền 2.000.000.000 đồng của Ngân hàng S1 và thế chấp thửa đất 419 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nơi bà H, ông T đăng ký thường trú).

Bà H được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 13280 ngày 26/7/2022. Khi nhận chuyển nhượng trên thửa đất nêu trên có đất và nhà sẵn nhưng do đang mua bán tạp hóa ở tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên bà H giao căn nhà và thửa đất số 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường H cho ông Lê Đăng V, sinh năm 1989 (số căn cước 038089044888), nơi đăng ký thường trú: xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa sử dụng và ký hợp đồng thuê tại Văn phòng C1 vào ngày 06/3/2023 (số Công chứng 0514). Trên thực tế bà H cho ông Lê Đăng V sử dụng thửa đất số 443 để sinh sống và nấu rượu nhưng không thu tiền, vì ông V là anh họ của bà H. Việc ký hợp đồng thuê là nhằm để ông V xin giấy phép kinh doanh (hộ gia đình). Ông Văn chỉ sinh sống trên đất, chứ không cải tạo sửa chữa gì thêm.

Ngày 26/7/2023, do có nhu cầu vay tiền để mở rộng việc kinh doanh tại tiệm tạp hóa tại tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T nên bà Nguyễn Thị H có vay của bà Trần Thị R với số tiền 1.300.000.000 đồng, lãi suất là 65.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 03 tháng. Để vay số tiền trên, bà R buộc bà H, ông T phải ký hợp đồng ủy quyền cho bà R được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 443 trong thời hạn 03 tháng tại Văn phòng C ngày 26/7/2023 (số công chứng 2429). Trước đó bà H, ông T phải thanh lý với ông Nguyễn Đăng V1 để có thể ký hợp đồng ủy quyền cho bà R.

Việc vay tiền không được lập thành giấy vay nợ mà bà R yêu cầu bà H, ông T ký hợp đồng ủy quyền cho bà R được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 443 trong thời hạn 03 tháng tại Văn phòng C như bà H đã trình bày ở trên, sau đó bà R chuyển khoản số tiền vay cho bà H thông qua ông Đặng Xuân Thái S, để chuyển số tiền 1.235.000.000 đồng (đã trừ trước 01 tháng tiền lãi là 65.000.000 đồng) vào tài khoản Ngân hàng B1, tên Nguyễn Thị H (bà H sẽ cung cấp bản sao kê cho Tòa án sau) vào ngày 26/7/2023.

Đến ngày 27/9/2023, do bà H không có tiền trả nợ lãi cho nên bà R yêu cầu bà H, ông T ký tên vào tờ Hợp đồng mua bán. Lúc ký hợp đồng nêu trên thì hợp đồng không có ghi nội dung, bà H ghi vào nội dung gồm ngày, họ tên (bên A – bên bán tài sản), sau đó ký tên và ghi nội dung đã nhận đủ tiền. Những nội dung cụ thể còn lại bà H không biết ai ghi, bà H chỉ biết các nội dung này khi làm

việc với Tòa án. Người làm chứng trong hợp đồng mua bán nêu trên là ông Huỳnh Thái H1, là người được ông Đặng Xuân Thái S giới thiệu là em rể của ông S.

Cùng ngày 27/9/2023, ông S yêu cầu bà H phải đưa tài sản khác thay vào để bà R ký thanh lý hợp đồng ủy quyền và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với và thửa đất số 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường H. Sau đó, bà H đã nhờ ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị V2 đưa 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông S. Sau khi ông T2 bà V2 viết giấy cọc và giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện D (bà H không có thông tin cụ thể) thì ông S hẹn 13 giờ 30 phút có mặt ở Văn phòng C để ký Hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 26/7/2023 (số công chứng 2429). Nhưng sau đó, ông S lại thông báo bà R đang ở xa nên không thể ký hủy hợp đồng ủy quyền và hẹn lại vào ngày hôm sau. Hôm sau, bà R cũng không ký hủy hợp đồng ủy quyền cho bà H, ông T.

Ngày 26/10/2023, ông S đưa bà H đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Đ để được Văn phòng Công chứng giải thích là khi hết thời hạn 03 tháng thì hợp đồng ủy quyền sẽ tự hết giá trị mà không phải ký hợp đồng thanh lý. Thông qua ông S, bà H đề nghị sẽ trả nợ và gốc cho bà R với số tiền 1.450.000.000 đồng để ông S hủy hợp đồng đặt cọc đã ký với ông T2, bà V2 nhưng không được chấp nhận. Bà R đưa ra số tiền là cả gốc và lãi là khoảng 1,6 tỷ đến 1,7 tỷ đồng, số tiền này vượt quá số tiền bà H có thể vay mượn nên các bên không thể thỏa thuận được số tiền vay và lãi mà bà H phải trả để hủy hợp đồng đặt cọc đã ký với ông T2, bà V2.

Do quan hệ giữa bà R với bà H là quan hệ vay tài sản, không phải là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như bà H đã trình bày ở trên nên bà H đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xem xét, giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán ký ngày 27/9/2023 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T với bà Trần Thị R là vô hiệu. Xác định quan hệ giữa bà Trần Thị R và bà Nguyễn Thị H là quan hệ vay tài sản, bà H, ông T đồng ý trả lại cho bà Trần Thị R số tiền nợ gốc đã nhận là 1.235.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền vay trên theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án triệu tập ông Đặng Xuân Thái S, ông Huỳnh Thái H1, ông Trần Duy H2, ông Lê Đăng V, ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị V2 đến Tòa để làm rõ sự thật của vụ án, giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T: đồng ý với trình bày ý kiến của bà Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng V1, bà Lê Thị T1 trình bày:

Ông V1, bà T1 thuê nhà của bà Nguyễn Thị H từ tháng 8 năm 2022 với giá thuê 1.000.000 đồng/tháng. Trong quá trình thuê, ông V1, bà T1 làm nội thất, mái tole xung quanh nhà, lắp cửa công, xây nhà nấu rượu khoản 100.000.000 đồng. Nếu trường hợp bà H, ông T phải giao nhà và đất cho bên chuyên nhượng là bà R thì yêu cầu thanh toán chi phí xây mái tole, cửa công; đối với lò nấu rượu ông V1, bà T1 sẽ tự dời đi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền đã nhận 1.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 700.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị R. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tiêu đề “Hợp đồng mua bán - Giấy xác nhận cam kết bán tài sản quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà” ngày 27/9/2023 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T với bà Trần Thị R đối với quyền sử dụng đất và căn nhà, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường H, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG175681, số vào sổ CS 13280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/7/2022 vô hiệu.

Bà Trần Thị R có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG175681, số vào sổ CS 13280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/7/2022.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 365.318.700 (ba trăm sáu mươi lăm triệu ba trăm mười tám nghìn bảy trăm) đồng, tổng cộng là 1.865.318.700 (một tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu ba trăm mười tám nghìn bảy trăm) đồng cho bà Trần Thị R.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, 16/10/2024 bị đơn ông T và bà H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, ông T vắng mặt, bà H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hợp đồng ủy quyền ngày 26/7/2023 có che giấu cho quan hệ vay như bị đơn trình bày không; chưa tiến hành lấy lời khai người làm chứng ông Huỳnh Thái H1 tại hợp đồng mua bán ngày 27/9/2023 là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T theo quy định tại Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự và xét kháng cáo của bị đơn bà H theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự vì bà H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đăng V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà Lê Thị T1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông V và bà T1 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình tố tụng, bị đơn ông T và bà H thừa nhận có ký “Hợp đồng mua bán - Giấy xác nhận cam kết bán tài sản quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà” ngày 27/9/2023 do nguyên đơn xuất trình, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo “Hợp đồng mua bán - Giấy xác nhận cam kết bán tài sản quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà” ngày 27/9/2023, ông T và bà H thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà, tài sản gắn liền đối với thửa đất số 443, tờ bản đồ số 4 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương với diện tích đất là 214,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG175681, số vào sổ CS 13280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/7/2022 cho bà R với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, ngày 28/10/2023, ông T, bà H phải bàn giao đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bà R. Ông T, bà H đã nhận đủ 1.500.000.000 đồng nếu không giao đất và tài sản gắn liền với đất cho bà R thì phải trả lại cho bà R 1.500.000.000 đồng và chịu phạt số tiền 1.500.000.000 đồng. Ông T đã viết “chúng tôi đã nhận đủ tiền”, ký

tên, ghi họ tên và ký tên, bà H đã viết “chúng tôi đã nhận đủ tiền” và ký tên, ghi họ tên.

[5] Bị đơn ông T, bà H cho rằng việc ký “Hợp đồng mua bán - Giấy xác nhận cam kết bán tài sản quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà” ngày 27/9/2023 là giả tạo, che giấu cho giao dịch vay theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2023. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại Tòa án cấp phúc thẩm bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không căn cứ để xác định hợp đồng nêu trên là vô hiệu do giả tạo để che dấu hợp đồng vay tài sản như bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày.

[6] “Hợp đồng mua bán - Giấy xác nhận cam kết bán tài sản quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà” ngày 27/9/2023 không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2014 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu theo quy định tại 129 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[7] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường.

[7.1] Bà H cho rằng chỉ nhận số tiền 1.235.000.000 đồng từ ông Đặng Xuân Thái S vào ngày 27/6/2023 nên chỉ đồng ý trả số tiền 1.235.000.000 đồng nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh, bà R cho rằng nếu có việc chuyển khoản trên thì không liên quan đến số tiền bà R. Do đó, căn cứ vào hợp đồng đã giao kết, bà H và ông T ký hợp đồng vào ngày 27/9/2023 thì đều ký ghi xác nhận “chúng tôi đã nhận đủ tiền”, ký tên, ghi họ tên và ký tên, bà H đã viết “chúng tôi đã nhận đủ tiền” và ký tên, ghi họ tên. Do đó, có căn cứ xác định số tiền bà H và ông T đã nhận là 1.5000.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T và bà H có trách nhiệm hoàn trả cho bà R số tiền 1.500.000.000 đồng là có căn cứ.

[7.2] Về bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu: Như trên đã phân tích, bà R với ông T, bà H xác lập giao dịch vi phạm Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, các bên đều biết để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì phải xác lập bằng văn bản được công chứng, chứng thực nhưng các bên không thực hiện. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại và buộc ông T, bà H bồi thường cho bà Trần Thị R số tiền là 365.318.700 đồng là phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[8] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn bà H là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp vì tại thời điểm các bên tranh chấp, thời hạn ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2023 giữa ông T, bà H với bà R đã hết, bà H cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh có giao dịch vay che dấu cho hợp đồng ủy quyền giữa hai bên nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết hợp đồng ủy quyền là phù hợp. Giữa ông T, bà H với bà R cùng ký hợp đồng mua bán ngày 27/9/2023, bà R không căn cứ vào ủy quyền ngày 27/6/2023 để ký hợp đồng mua bán ngày 27/9/2023 nên đại diện Viện Kiểm sát cho rằng bà R ký hợp đồng mua bán cho chính mình là không có căn cứ. Đối với yêu cầu triệu tập người làm chứng Huỳnh Thái H1, lời khai đương sự đã rõ; ông T, bà H đã tự xác lập giao dịch và đã xác nhận “chúng tôi đã nhận đủ tiền” tại hợp đồng, đối với người làm chứng quá trình tố tụng theo yêu cầu của các bên đương sự hoặc xét thấy cần thiết Tòa án triệu tập nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập người làm chứng ông Huỳnh Thái H1 là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 312, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0004506 ngày 22/10/2024 và Biên lai thu số 0004674 ngày 21/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết

