

Bản án số: 109/2024/DS-PT

Ngày: 03-06-2024

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Nguyễn Văn Nhân

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:** Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 tháng 05 và ngày 03 tháng 06 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 30/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 03 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 12/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2024/QĐXX-PT ngày 08/4/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lê Mạnh C, sinh năm 1985; cư trú tại: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1977; cư trú tại: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước theo giấy ủy quyền ngày 05 tháng 8 năm 2022 (có mặt).

2. Bị đơn: bà Quách Thị C1, sinh năm 1982; cư trú tại: số C, đường N, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Hoàng Kim V1, sinh năm 1959, cư trú tại: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Dương Thị H, sinh năm 1959; cư trú tại: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Ông Lê Văn M sinh năm 1957 (vắng mặt);

- Ông Lê Văn D, sinh năm 1987 (xin vắng mặt);

- Ông Lê Văn H1, sinh năm 1992 (xin vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Nguyên N, sinh năm 1985 (có mặt);

Cùng cư trú tại: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

- Ông Phạm Đình H2, sinh năm 1977; cư trú tại: số C, đường N, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Quách Thị C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đức V trình bày:

Cha, mẹ anh Lê Mạnh C là bà Dương Thị H, sinh năm 1959 và ông Lê Văn M, sinh năm 1957; trong quá trình chung sống sinh được 03 người con chung gồm: Anh Lê Mạnh C sinh năm 1985, anh Lê Văn D, sinh năm 1987, anh Lê Văn H1, sinh năm 1992.

Khoảng năm 1992 gia đình bà H khai hoang được diện tích đất khoảng hơn 800m², nay tọa lạc tại tổ D, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đến nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, có tứ cận:

-Phía Đông giáp đất bà Phạm Thị L;

-Phía Tây giáp đất nhà khách tỉnh Bình Phước;

-Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Tấn Đ;

-Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N1, ông Vũ Trọng H3.

Sau khi khai hoang anh, em anh C đã cùng cha, mẹ bảo quản, tôn tạo canh tác, sử dụng đến năm 2012 thì anh C lấy vợ tách khẩu ở trọ nhưng vẫn cùng cha, mẹ và các em canh tác trên phần đất này, đến năm 2018 gia đình đã đồng ý lập văn bản chia cho vợ chồng anh Lê Mạnh C, chị Nguyễn Thị Nguyên N ½ diện tích đất này để làm nhà ở.

Tuy nhiên, ngày 03 tháng 12 năm 2021 bà Dương Thị H (mẹ anh C) đã tự ý ký hợp đồng đặt cọc (giấy tay) tiền chuyển nhượng QSDĐ cho bà Quách Thị C1 với giá 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng).

Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ, lập ngày 03/12/2021 giữa bà Dương Thị v và bà Quách Thị C1 là vi phạm pháp luật, vì nguồn gốc đất là của hộ gia đình bà H và anh C, hơn nữa diện tích đất sang nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, Giấy đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ không công chứng, chứng thực, diện tích đất chuyển nhượng ghi tại hợp đồng đặt cọc không rõ ràng về diện tích và tứ cận, cụ thể tại hợp đồng đặt cọc ngày ngày 03 tháng 12 năm 2021 chỉ ghi diện tích đất là “*khoảng 800m²* “ và không rõ tứ cận; mặt khác hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ với bà C1 là do bà Dương Thị H tự ý thực hiện mà không có sự đồng ý của tất cả các thành viên gia đình đặc biệt là vợ chồng anh Lê Mạnh C, vì năm 2018 gia đình đã thống nhất chia cho anh C ½ phần đất này và hiện nay gia đình anh C vẫn đang sử dụng đất.

Căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 29 Điều 3; khoản 3 Điều 167 luật đất đai 2013 và điều luật khác liên quan, tôi kính đề nghị Toà án nhân thành phố Đ giải quyết như sau:

Tuyên xử hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng QSDĐ được lập ngày 03 tháng 12 năm 2021 giữa bà Dương Thị H với bà Quách Thị C1 là vô hiệu (hủy).

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Quách Thị C1 trình bày:

Cuối năm 2021, tôi được biết bà Dương Thị H có một thửa đất nằm gần sát tường rào nhà khách UBND tỉnh B thuộc phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đang muốn chuyển nhượng. Tôi gặp bà H để trao đổi về việc muốn mua thửa đất này của bà H, thì bà có nói với tôi rằng thửa đất này là của riêng bà H, đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H chưa làm sổ và đang muốn bán gấp. Giá chuyển nhượng là 01 tỷ đồng, bà H có cam kết thửa đất này cả gia đình bà đều đồng thuận bán không có tranh chấp, bà là người quyết định về giá cả và cách thức thanh toán. Sau khi tôi giao đủ tiền thì bà H cam kết sẽ hỗ trợ pháp lý - làm sổ - đến công đoạn cuối cùng để sang nhượng quyền sử dụng đất cho tôi. Nghe bà H cam kết chắc chắn như vậy, nên tôi tin tưởng chuyển cho bà H số tiền tổng cộng là 01 tỷ đồng, gồm hai lần:

Lần thứ nhất vào ngày 03/12/2021, tôi chuyển trước cho bà H số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), khi giao nhận tiền giữa tôi và bà H có lập một bản hợp đồng đặt cọc tiền với nội dung bà H cam kết toàn bộ những nội dung đã hứa hẹn với tôi nêu trên như: đất không có tranh chấp, gia đình đã đồng thuận bán cho bên mua, hỗ trợ về mặt pháp lý để bên mua được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu trái thỏa thuận thì bên bán (bà H) sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật, hợp đồng có chữ ký của tôi (C1), bà H và người làm chứng là ông Đỗ Văn T1.

Lần thứ hai: vào ngày 05/12/2021, bà H và con trai là anh Lê Văn D đưa tôi đi đo đất trên thực tế, có chụp hình và lập biên bản xác nhận ranh giới thửa đất và bàn giao thực địa, cụ thể: Vị trí tọa độ thửa đất là: 11.540506 106.888871. Cuối biên bản có chữ ký của bà H và con trai là anh Lê Văn D.

Khi bàn giao thực địa được mô tả vị trí thửa đất cụ thể như vậy, tôi tin tưởng và tiếp tục giao cho bà H số tiền còn lại là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Đồng thời, bà H có viết cho tôi một giấy giao tiền có nội dung bà H nhận của tôi số tiền nêu trên và bà H tiếp tục cam kết sẽ hỗ trợ về mặt pháp lý để tôi được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H và anh D cùng nhận tiền và ký tên.

Do vậy, tôi yêu cầu bà H thực hiện theo đúng nội dung nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng đã cam kết, để tôi được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất theo quy định của Nhà nước, vì tôi đã đưa đầy đủ số tiền theo đúng thỏa thuận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Dương Thị H - trình bày: Tôi là Dương Thị H, sinh năm 1959 có chồng là ông Lê Văn M, sinh năm 1957 (hiện do chồng tôi bị bệnh khó khăn trong hoạt động đi lại, sinh hoạt) trong quá trình chung sống, tôi và ông M có ba người con chung là Lê Mạnh C, sinh năm 1985, Lê Văn D, sinh năm 1987 và Lê Văn H1, sinh năm 1992.

Vào năm 1992, gia đình tôi khai hoang được diện tích đất khoảng hơn 800m², nay tọa lạc tại tổ D, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, có tứ cận hiện nay là: phía Đông giáp đất bà Phạm Thị L; phía Tây giáp đất nhà khách tỉnh Bình Phước; phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Tấn Đ và phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N1, ông Vũ Trọng H3.

Sau khi khai hoang gia đình tôi canh tác, sử dụng cho đến nay diện tích đất vẫn chưa được cấp GCN QSD đất và hiện trạng đất vẫn là cây lâu năm và không có đường vào (hiện gia đình vào thửa đất là đi băng qua đất của các hộ xung quanh).

Đến năm 2012, con trai tôi là Lê Mạnh C lập gia đình và tách khẩu ra ở riêng, đến năm 2018 gia đình tôi trong đó có tất cả các con tôi đã đồng ý lập văn bản chia thửa đất trên thành hai, một nửa vẫn của tôi, còn một nửa cho vợ chồng anh Lê Mạnh C, chị Nguyễn Thị Nguyên N để làm nhà ở, tuy nhiên do đất chưa có đường vào và chưa được cấp GCN QSD đất cho nên C đang làm thủ tục đăng ký tách thửa, việc chia đất đã được đồng ý của cả gia đình, có lập giấy viết tay có đủ chữ ký của các con, sau đó C đã đóng cọc – bằng sắt – để phân chia thửa đất trên thành hai thửa để làm thủ tục đăng ký tách thửa (do C làm).

Đến ngày 03 tháng 12 năm 2021, do cần tiền nên tôi đã chuyển nhượng phần diện tích đất của tôi – tức ½ diện tích đất trên, khoảng 400m - cho bà Quách Thị C1, với giá 1.000.000.000đồng. Việc tôi chuyển nhượng đất trên, tôi không báo cho vợ chồng C, N biết do tôi đang cần tiền giải quyết việc riêng, hơn nữa khi bán cho bà C1 tôi có thỏa thuận – bằng miệng – với bà C1 là chỉ bán ½ diện tích của thửa đất trên, bà C1 đồng ý và đặt cọc cho tôi số tiền 500.000.000đồng; số tiền còn lại hẹn 20 ngày sau - tức đến ngày 23/12/2021- sẽ giao hết và làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng, chứng thực để sang tên cho bà C1. Tuy nhiên, chưa đến hẹn, bà C1 đã giao đủ số tiền 500.000.000đồng còn lại cho tôi – như vậy, tôi đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 1.000.000.000đồng của bà C1; tuy nhiên, do đất chưa được cấp GCN QSD đất nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng để công chứng được, do vậy, việc chuyển nhượng thửa đất chỉ lập một hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất, tôi có ký vào nhưng do tôi không biết chữ nhiều và mắt cũng đã mờ do tuổi cao nên tôi không đọc, bản gốc

do bà C1 giữ, có người làm chứng nhưng tôi không nhớ rõ là ai.

Sau khi chuyển nhượng đất cho bà C1 và đã nhận đủ tiền thì tôi mới báo với C và N thì phát hiện ra trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ghi diện tích đất mà tôi chuyển nhượng cho bà C1 là 800m², là bao gồm cả diện tích đất đã chia cho vợ chồng C, N. Do vậy C và N không đồng ý việc tôi chuyển nhượng đất cho bà C1 và đã gặp bà C1 để thương lượng và trả lại số tiền 1.000.000.000đồng cho bà C1 nhưng bà C1 không đồng ý, vì vậy, C đã khởi kiện ra Tòa.

Nay tại Tòa và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của C và tôi biết tôi đã sai vì tôi là người trực tiếp đứng ra chuyển nhượng đất cho bà C1, nhận tiền của bà C1 và ký hợp đồng với bà C1 khi đất chưa được cấp GCN QSD đất, nhưng về diện tích ghi trong đất là không đúng, tôi khẳng định tôi chỉ chuyển nhượng khoảng 400m², tức phần đất của tôi. Do vậy, tôi yêu cầu Tòa án không công nhận việc tôi chuyển nhượng đất cho bà C1, tức “Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất” giữa tôi và bà C1, và vì tôi cũng sai nên tôi đồng ý trả lại số tiền 1.000.000.000đồng cho bà C1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyên N trình bày:
Tôi là vợ của ông Lê Mạnh C, sinh năm 1985 và là con dâu của bà Dương Thị H, sinh năm 1959 và ông Lê Văn M, sinh năm 1957.

Tôi và ông Lê Văn M lấy nhau vào năm 2011, có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Sau khi về làm dâu con trong nhà thì tôi được biết gia đình chồng – tức bà H, ông M – có thửa đất có diện tích đất khoảng hơn 800m², tọa lạc tại tổ D, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, có tứ cận hiện nay là: phía Đông giáp đất bà Phạm Thị L; phía Tây giáp đất nhà khách tỉnh Bình Phước; phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Tấn Đ và phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N1, ông Vũ Trọng H3.

Do thửa đất trên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa có đường vào nên gia đình chúng tôi chỉ quản lý, sử dụng và trồng một số cây ngắn ngày

Đến năm 2018 thì gia đình chồng tôi đã đồng ý lập văn bản chia thửa đất trên thành hai, một nửa cho vợ chồng tôi – tức Lê Mạnh C và tôi, Nguyễn Thị Nguyên N; còn một nửa thì vẫn là của cha mẹ chồng tôi.

Sau khi được cho đất, chồng tôi – ông C – đã đóng cọc bằng sắt để phân chia thửa đất trên thành hai thửa và làm thủ tục đăng ký đăng ký tách thửa đất trên làm hai cho mẹ tôi – bà Dương Thị H một nửa và chồng tôi một nửa đứng tên, tuy nhiên cho đến giờ cả hai vẫn chưa được cấp GCN QSD đất.

Vào khoảng tháng 12 năm 2021 thì vợ chồng tôi phát hiện ra bà H đã chuyển nhượng thửa đất trên – tức tất cả diện tích 800m², bao gồm cả phần diện tích đất đã cho vợ chồng tôi – cho bà Quách Thị C1, với giá 1.000.000.000đồng. Việc mẹ tôi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên, vợ chồng tôi không hay biết gì.

Khi phát hiện ra, gia đình chúng tôi đã gặp bà C1 để thương lượng, mẹ tôi bà H đã đồng ý trả lại cho bà C1 số tiền đã nhận chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng bà C1 không đồng ý.

Do thừa đất mà mẹ tôi đã chuyển nhượng cho bà C1 bao gồm cả phần diện tích khoảng 400m² đất đã được chia cho vợ chồng chúng tôi – có giấy chia đất được cả gia đình ký vào -, chúng tôi không đồng ý với việc bà H chuyển nhượng đất cho bà C1. Vì vậy, chồng tôi, ông C đã làm đơn khởi kiện ra Tòa.

Nay tôi đồng ý với yêu cầu của chồng tôi, yêu cầu Tòa án giải quyết không công nhận việc bà H chuyển nhượng đất cho bà C1 và tuyên hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất giữa bà H và bà C1 vô hiệu (hoặc hủy).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H1, Lê Văn D, thống nhất trình bày:

Cha, mẹ tôi là bà Dương Thị H và ông Lê Văn M, trong quá trình chung sống cha, mẹ tôi sinh được 03 người con chung gồm anh trai Lê Mạnh C và Lê Văn D và tôi - Lê Văn H1.

Khoảng năm 1992 gia đình tôi khai hoang được diện tích đất khoảng 800m², nay tọa lạc tại tổ D, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đến nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, tứ cận:

- Phía Đông giáp đất bà Phạm Thị L;
- Phía Tây giáp đất nhà khách tỉnh Bình Phước;
- Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Tấn Đ;
- Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N1, ông Vũ Trọng H3.

Sau khi khai hoang anh, em chúng tôi đã cùng cha, mẹ bảo quản, canh tác, sử dụng. Đến năm 2018, do anh Lê Mạnh C có gia đình riêng nên gia đình đã đồng ý chia cho vợ, chồng anh C ½ diện tích đất này để sau này vợ, chồng anh C làm nhà và đưa cha mẹ về ở cùng.

Tuy nhiên, thời gian gần đây gia đình tôi phát hiện mẹ tôi đã tự ý ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Quách Thị C1, nên anh tôi Lê Mạnh C đã khởi kiện nay tôi đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của anh Lê Mạnh C.

Tôi đã trình đúng sự thật kính mong Q Toà án xem xét giải quyết theo nội dung khởi kiện của anh Lê Mạnh C và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án do tôi bận làm ăn xa, tôi cam kết không khiếu kiện khiếu nại về việc Toà án giải quyết vắng mặt của tôi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M trình bày

Tôi – Lê Văn M – là chồng của bà Dương Thị H, tôi và bà H có ba con chung là Lê Mạnh C, sinh năm 1985; Lê Văn D, sinh năm 1987 và Lê Văn H1, sinh năm 1992.

Năm 1992, gia đình tôi khai hoang được diện tích đất khoảng 800m², nay tọa

lạc tại tổ D, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đến nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Phạm Thị L; Phía Tây giáp đất nhà khách tỉnh Bình Phước; Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Tấn Đ; Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N1, ông Vũ Trọng H3.

Sau khi khai hoang, gia đình tôi canh tác, sử dụng thửa đất trên, đến năm 2018, do con trai là Lê Mạnh C có gia đình riêng nên gia đình đã đồng ý và có lập văn bản chia cho vợ, chồng C ½ diện tích thửa đất trên.

Nay, bà Dương Thị H tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà C1 nên tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của C và của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 12/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Mạnh C.
2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 03 tháng 12 năm 2021 giữa bà Dương Thị H với bà Quách Thị C1.

Buộc bà Dương Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Quách Thị C1 số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/01/2024 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước có quyết định kháng nghị đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy Bản án sơ thẩm. Ngày 25/12/2023 bị đơn bà Quách Thị C1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Quách Thị C1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 12/12/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước và giao lại cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng nghị phù hợp với quy định tại các điều 278, 279, 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Quách Thị C1 và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước thấy rằng:

[2.1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Mạnh C khởi kiện yêu cầu tòa sơ thẩm giải quyết 2 mối quan hệ là Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSDĐ) (BL01, 117-118, 119) nhưng khi thụ lý, tòa sơ thẩm chỉ xác định thụ lý 1 quan hệ HĐCNQSDĐ là thụ lý chưa hết yêu cầu của đương sự, vi phạm Điều 5 BLTTDS. Thông báo thụ lý (BL32) xác định HĐCNQSDĐ là hợp đồng đặt cọc và tại mục 1.1 bản án sơ thẩm cũng nhận định nguyên đơn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - bà H cùng có yêu cầu tuyên “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 03 tháng 12 năm 2021 giữa bà Dương Thị H với bà Quách Thị C1 là vô hiệu” nhưng lại xác định quan hệ tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là mâu thuẫn, có sai lầm trong nhận thức pháp luật, giải quyết chưa đúng, chưa hết yêu cầu của đương sự.

Bà H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có cùng yêu cầu với nguyên đơn tham gia tố tụng với bên nguyên đơn chứ không có yêu cầu khác, không độc lập với yêu cầu của nguyên đơn (BL59 và mục 2.1 của bản án sơ thẩm) nhưng tòa sơ thẩm xác định bà H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và thụ lý yêu cầu độc lập là không đúng quy định Điều 201 BLTTDS.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp chứng cứ bản gốc hợp đồng đặt cọc (có mặt sau) và các tài liệu liên quan giấy chia đất, giấy mua đất, mốc giới và biên bản bàn giao đất, nội dung này đã thể hiện các bên đã thực hiện HĐCNQSDĐ, nguyên đơn cũng khởi kiện tranh chấp HĐCNQSDĐ, tòa nhận định có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng không tuyên, không giải quyết quan hệ tranh chấp này.

Mặc dù nguyên đơn được chia ½ thửa đất (BL91), mới đăng ký kê khai và đã có thông tin trên bản đồ giải thửa (BL103-104, 105) nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ); thông tin trên bản đồ giải thửa này thể hiện 4 cạnh của thửa đất không giáp đường công cộng, không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quyết định của UBND tỉnh; mà nếu được cấp GCNQSDĐ thì nguyên đơn cũng chỉ được quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình, không có quyền khởi kiện tranh chấp đối với ½ diện tích còn lại nhưng

nguyên đơn lại khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết luôn cả phần diện tích đất không phải của mình (BL01,117) là không đúng.

Mặt khác, Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2021 được xác lập giữa bà H và bà C1, anh C không tham gia xác lập giao dịch, không có quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng này nên không có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc này nhưng tòa sơ thẩm vẫn chấp nhận thụ lý đơn, xác định anh C tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn để giải quyết là không đúng quy định Điều 187 BLTTDS, điểm b khoản 1 Điều 2 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của HĐTP TAND tối cao *hướng dẫn một số quy định về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 BLTTDS năm 2015*. Dẫn đến tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ với nguyên đơn. Ngược lại, chấp nhận yêu cầu độc lập tranh chấp hợp đồng đặt cọc 500.000.000đ của bà H đối với bà C1, không giải quyết bồi thường cọc mà lại buộc bà H trả cho bà C1 1.000.000.000đ.

Mặt khác, theo quy định Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013 thì thửa đất này và thửa đất của gia đình bà H chưa đủ điều kiện tham gia giao dịch nên giao dịch đặt cọc, giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 BLDS. Bản án sơ thẩm không tuyên hợp đồng vô hiệu mà tuyên hủy hợp đồng là không đúng

Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là HĐCNQSDĐ không nhận xét, đánh giá về giá trị pháp lý của HĐCNQSDĐ này, không áp dụng các quy định về HĐCNQSDĐ và hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không tuyên hợp đồng HĐCNQSDĐ này vô hiệu, nhưng lại giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Việc giải quyết hậu quả chỉ buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không đề cập đến vấn đề xác định lỗi, thiệt hại và bồi thường. Bà H đã giao đất cho bà C1, bà C1 đã quản lý, làm ranh (BL49,97), nhưng không buộc bà C1 hoàn trả lại đất là không đúng.

Ngược lại, mặc dù thụ lý yêu cầu tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” nhưng mục 1.1 bản án sơ thẩm xác định các bên không tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuy xác định không tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhưng lại nhận xét, đánh giá về giá trị pháp lý, tuyên giải quyết hợp đồng đặt cọc và chưa làm rõ, xem xét đề vấn đề bồi thường cọc là không đúng. Hơn nữa, tuy giải quyết hợp đồng đặt cọc nhưng không áp dụng Điều 328 BLDS là có thiếu sót.

Chưa làm rõ nguồn gốc tiền đặt cọc, chuyển nhượng của bà C1 là của cá nhân hay của vợ chồng bà C1 với ông Phạm Đình H2, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và ông H2 xác định là tài sản chung của vợ chồng nhưng tòa sơ thẩm tuyên trả cho 1 mình bà C1 là chưa phù hợp.

Mặt khác, quá trình giải quyết sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng: “cha tôi có biểu hiện bị hạn chế năng lực hành vi dân sự...” (BL18), bà H cũng trình bày: “hiện chồng tôi bị tai biến không còn nhận thức và hoạt động đi lại được mà chỉ nằm một chỗ” (BL100a). Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bà H và chị N đều thừa nhận Ông M không thể đi lại, không tự chăm sóc bản thân nhưng lại có bản tự khai, đơn

xin giải quyết vắng mặt đánh máy (BL125) là do chị **N** làm và ký chứ không phải của ông **M** ký.

Như vậy, tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không yêu cầu đương sự làm đơn yêu cầu tòa án xác định, tuyên bố ông **M** có bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; để chỉ định người giám hộ bảo vệ quyền lợi cho ông **M** mà vẫn tiếp tục thụ lý giải quyết là không đúng quy định Điều 23 BLDS, Điều 214 BLTTDS.

Đồng thời, giá thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng là 1 tỷ mà nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng quá rẻ nên mới khởi kiện nhưng kết quả định giá kê cả tài sản trên đất chỉ có 120 triệu là mâu thuẫn, kết quả định giá không khách quan, chưa đảm bảo đầy đủ thuộc tính của chứng cứ nên không thể sử dụng để giải quyết vụ án.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc xác minh, thu thập chứng cứ và giải quyết vụ án không đầy đủ dẫn đến việc giải quyết vụ án không triệt để, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được vì vậy có căn cứ để chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Quách Thị C1**, cần huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 12/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn **Quách Thị C1** được Hội đồng xét xử chấp nhận nên không phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Quách Thị C1**.

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 12/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được xem xét, quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà **Quách Thị C1** không phải chịu. Hoàn trả cho bà **Quách Thị C1** số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001037 ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Xoài;
- TAND thành phố Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Hồng Hạnh