

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 158/2018/DS-PT

Ngày 09 - 10 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thành;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Công Sự;

Bà Phan Thị Thu Hương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 178/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Minh T; cư trú tại: Ấp Ph, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Minh T (theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 10 năm 2013): Ông Vương Kim H; cư trú tại: Ấp Ph, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trương Minh T: Bà Nguyễn Thị A, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Ph – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.*

*- Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn S; có mặt tại phiên tòa;

2. Bà Nguyễn Thị H; có mặt tại phiên tòa.

Cùng cư trú tại: Tổ E, Khu Q, ấp C, xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H: Bà Huỳnh Thị Th, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.*

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện N;

Địa chỉ: Ấp X, xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Vương Kim Th; cư trú tại: Ấp Ph, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Th (theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 10 năm 2013): Ông Vương Kim H; cư trú tại: Ấp Ph, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.*

3. Bà Nguyễn Kim Thiên Tr; cư trú tại: Đường Ng, Khu phố Q, phường B, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

4. Ông Đào Chí C; cư trú tại: Đường Ng, Khu phố Q, phường B, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

*- Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Trương Minh T.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Nguyên đơn ông Trương Minh T có yêu cầu khởi kiện như sau:*

Ngày 06/9/2011, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 175m<sup>2</sup> (ngang 5m, dài 35m giáp đường 769), thửa 1680, tờ bản đồ 08,

xã Ph, huyện N của vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H, giá 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng cộng là 1.050.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông đã đặt cọc 500.000.000 đồng; thỏa thuận ngày 20/9/2011 sẽ giao tiếp 200.000.000 đồng; nhưng ông S và bà H hứa có trách nhiệm chuyển mục đích sang đất thổ cư sau đó mới ký chuyển quyền; do đó, đến ngày 14/10/2011, ông mới giao thêm 200.000.000 đồng (theo yêu cầu của ông S). Tổng cộng ông T đã giao 700.000.000 đồng cho vợ chồng ông S và bà H. Theo thỏa thuận, khi nào có biên nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của huyện thì ông T thanh toán hết số tiền còn lại, ông S và bà H chịu trách nhiệm làm hồ sơ chuyển quyền, ông chịu thuế và lệ phí.

Việc chuyển nhượng sau đó không thực hiện được, do ông S và bà H không tiến hành các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư và ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông. Hiện nay, không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng; bởi vì, thời gian thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 06/9/2011 đến nay đã quá lâu; thửa đất trên đã bị kê biên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*) liên quan đến thửa đất nói trên do người khác đang giữ.

Ông khởi kiện, yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên;
- Buộc ông S và bà H phải trả lại 700.000.000 đồng, bồi thường 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng; bởi vì, theo cam kết tại hợp đồng: “*Nếu bên A vi phạm hợp đồng thì bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận*”. Về đất không cần định giá tài sản, lấy giá thực tế giao dịch để làm căn cứ giải quyết vụ án.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông bà xác định ngày 06/9/2011, có tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung như ông Trương Minh T trình bày. Ông T đã thanh toán cho ông bà 700.000.000 đồng theo hai đợt. Ông bà xác định có cam kết chuyển đất thổ cư nhưng sau đó ông bà không thực hiện được, cũng không làm thủ tục chuyển quyền cho ông T được; bởi vì, đầu năm 2009, ông bà đã thế chấp bản chính giấy chứng nhận của thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Kim Thiên Tr.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà có ý kiến như sau:

- Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại cho ông T 700.000.000 đồng,

- Không đồng ý bồi thường 700.000.000 đồng mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông bà có làm đơn khởi kiện phản tố, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/9/2011; tuy nhiên, ngày 08/8/2017, ông bà đã làm đơn xin rút yêu cầu phản tố.

### *3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

*3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện N (sau đây gọi tắt là Chi cục THA) trình bày:*

Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2014/DS-ST ngày 15/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện N; đối với thửa đất 1680, tờ bản đồ 08, xã Ph, huyện N, Chi cục THA đã ban hành Thông báo về việc kê biên tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng số: 40/TB-CCTHA ngày 29/8/2014, nhằm tránh trường hợp người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H tẩu tán tài sản trong khi chưa thi hành xong nghĩa vụ trả nợ cho đương sự khác. Hiện nay, Chi cục THA chưa tiến hành kê biên đối với diện tích đất 175m<sup>2</sup>, nằm trong tổng diện tích đất 1.200m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1680 nêu trên và chưa tiến hành thủ tục đấu giá. Chi cục THA không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị không tham gia các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án.

### *3.2. Bà Vương Kim Th trình bày:*

Bà là vợ ông Trương Minh T, nội dung hợp đồng ngày 06/9/2011 như ông T trình bày là đúng. Thỏa thuận là vợ chồng ông S và bà H chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất xong, sẽ làm thủ tục chuyển quyền cho vợ chồng bà. Cùng ngày 06/9/2011, vợ chồng bà có đặt cọc 500.000.000 đồng; hai bên có thỏa thuận đến ngày 20/9/2011 sẽ thanh toán tiếp với số tiền 200.000.000 đồng ngay sau khi ông S và bà H có biên nhận làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, từ cây lâu năm lên đất thổ cư; số tiền còn lại 350.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau khi có biên nhận chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà.

Đến ngày 20/9/2011, vợ chồng ông S bà H vẫn chưa có biên nhận chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên; nên bà chưa đồng ý thanh toán số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 14/10/2011, vợ chồng ông S và bà H có năn nỉ vợ chồng bà cho nhận số tiền 200.000.000 đồng là tiền thanh toán đợt hai; mặc dù, vẫn chưa có biên nhận làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nhưng vợ chồng bà vẫn đồng ý thanh toán tiếp 200.000.000 đồng. Như vậy, đến ngày

14/10/2014, vợ chồng bà đã thanh toán cho vợ chồng ông S và bà H với số tiền 700.000.000 đồng.

Sau khi nhận tiền, ông S và bà H cũng không làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; qua nhiều lần thúc giục ông S và bà H làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, vợ chồng bà mới biết ông S và bà H đã cầm cố giấy chứng nhận cho người khác; do đó, ông S và bà H có hành vi gian dối, không trung thực trong việc chuyển nhượng; nên bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T. Tiền chuyển nhượng đất là của chung vợ chồng; tuy nhiên, bà để ông T khởi kiện và quyết định mọi vấn đề, bà không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án này; giữa bà với ông T sẽ tự thỏa thuận.

### *3.3. Bà Nguyễn Kim Thiên Tr trình bày:*

Bà có quan hệ làm ăn và đã nhiều lần cho vợ chồng ông S và bà H vay tiền từ năm 2009. Ông S và bà H đã thế chấp cho bà giấy chứng nhận số AN 320954 diện tích 1.200m<sup>2</sup>, thửa đất 1680, tờ bản đồ số 8, xã Ph. Đến ngày 01/11/2012, thì hai bên chốt lại nợ, vợ chồng ông S và bà H còn nợ bà 700.000.000 đồng; hai bên có lập giấy “Xin thỏa thuận tín chấp mượn tiền”, với lãi suất 3%/tháng và không thỏa thuận thời hạn vay. Đến ngày 20/11/2012, ông S và bà H tiếp tục vay số tiền 267.000.000 đồng. Tổng số tiền ông S và bà H nợ bà là 967.000.000 đồng và bà vẫn đang giữ giấy chứng nhận. Bất cứ khi nào ông S và bà H cần tách thửa, bà sẽ giao lại giấy chứng nhận cho ông S và bà H. Sau đó, hai bên thỏa thuận ông S và bà H cắt 228m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất 1680, tờ bản đồ số 8, xã Ph cho bà để cản trừ nợ; bà có trả thêm cho 401.000.000 đồng để đủ số tiền nhận chuyển nhượng 228m<sup>2</sup> đất. Nay giữa bà và ông S và bà H không còn nợ gì nữa.

Trong vụ án này, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì nên xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án; bà cam kết không thắc mắc hay khiếu nại gì đối với quyết định, bản án của Tòa án.

### *3.4. Ông Đào Chí C trình bày:*

Ông với bà Nguyễn Kim Thiên Tr là vợ chồng; việc ông S và bà H có mượn vợ chồng ông số tiền 967.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận như bà Tr đã trình bày. Hiện nay, các bên có thỏa thuận ông S và bà H cắt 228m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông để cản trừ nợ, ông bà có trả thêm 401.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền vợ chồng ông trả để nhận chuyển nhượng 228m<sup>2</sup> đất là 1.368.000.000 đồng. Nay giữa các bên không còn nợ gì nữa. Hiện nay, ông bà vẫn đang giữ giấy chứng nhận nêu trên vì thủ tục sang tên giữa vợ chồng ông và

ông S và bà H chưa hoàn tất. Nếu sau này ông T và ông S vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông sẵn sàng đưa giấy chứng nhận để ông S tách thửa sang tên cho ông T.

Trong vụ án này, ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì; do đó, ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Ông cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì quyết định, bản án của Tòa án.

*4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 34/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N đã quyết định:*

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông S và bà H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nguyên đơn ông T.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông T đối với bị đơn ông S và bà H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/9/2011 giữa ông T với vợ chồng ông S và bà H.

- Buộc ông S và bà H phải trả cho ông Trương Minh T số tiền 700.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu bị đơn ông S và bà H bồi thường số tiền 700.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

#### *5. Kháng cáo:*

Ngày 09 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn - ông Trương Minh T kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông S và bà H phải bồi thường 700.000.000 đồng theo thỏa thuận cho nguyên đơn.

*6. Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trương Minh T do bà Nguyễn Thị A trình bày:*

Hợp đồng các bên tranh chấp là do ông S và bà H soạn thảo và đưa cho ông T ký tên; tuy nhiên, đến ngày 28/3/2013 (sau hơn 18 tháng), ông S và bà H vẫn chưa tiến hành chuyển mục đích sử dụng đất; do đó, ông T phải làm đơn

khieu nại. Tại Biên bản hòa giải ngày 23/4/2013 của Ủy ban nhân dân xã Ph, ông S hẹn 02 tháng tính từ ngày hòa giải, sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T; nhưng cho đến trước ngày xét xử sơ thẩm, ông S vẫn không thực hiện, cố tình né tránh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo hợp đồng, số tiền ông S và bà H đã nhận là tiền đặt cọc theo Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Thực hiện cam kết trong hợp đồng; đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm; buộc ông S - bà H phải bồi thường 700.000.000 đồng.

*7. Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H do bà Huỳnh Thị Th trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/9/2011 giữa ông S và bà H với ông T không đảm bảo về mặt hình thức do không công chứng, chứng thực theo quy định tại Khoản 2, Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu. Hợp đồng không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do cả hai bên và cũng không tích cực trong việc chuyển nhượng thêm diện tích đất để đủ 200m<sup>2</sup> nhằm đảm bảo điều kiện tách thửa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử: Hủy hợp đồng nêu trên; bác yêu cầu của ông T yêu cầu ông S và bà H phải bồi thường 700.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của ông S và bà H đồng ý trả cho ông T số tiền 700.000.000 đồng số tiền đã nhận.

*8. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

8.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

## 8.2. Quan điểm đối với phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo:

Việc giao kết hợp đồng như các bên đã trình bày, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực (bút lục số 07). Việc chuyển nhượng sau đó không thực hiện được; do ông S và bà H không tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Hiện tại, các bên đương sự đều đồng ý hủy hợp đồng nên Tòa cấp sơ thẩm tuyên xử hủy hợp đồng là có căn cứ.

Bản án sơ thẩm nhận định hai bên đều có lỗi do không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định và thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất không đủ để tách thửa nên không chấp nhận yêu cầu của ông T đối với yêu cầu đòi bồi thường 700.000.000 đồng. Nhận định này của Tòa cấp sơ thẩm là không đảm bảo tính khách quan, không đúng quy định của pháp luật và gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự; bởi lẽ: Các bên đã thỏa thuận vợ chồng ông S và bà H phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp lên đất thổ cư, chính vì lẽ đó mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng 175m<sup>2</sup> đất tại địa bàn huyện N với giá 1.050.000.000 đồng; đồng thời, ông S và bà H có trách nhiệm làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho ông T. Sau khi ký hợp đồng, ông S và bà H không thực hiện, cố tình tránh né mặc dù ông T đã nhiều lần yêu cầu (các bút lục số 02, 11 và 12), cụ thể:

+ Tại Biên bản hòa giải lần thứ nhất ngày 10/4/2013 của Ủy ban nhân dân xã Ph, ông S và bà H không có mặt;

+ Biên bản hòa giải lần hai ngày 23/4/2013 của Ủy ban nhân dân xã Ph, ông S hẹn 02 tháng tính từ ngày hòa giải, sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nhưng sau đó vẫn không thực hiện;

+ Vào ngày 10/7/2013, Ủy ban nhân dân xã Ph tiếp tục mời ông S và bà H lên làm việc nhưng vợ chồng ông S vẫn cố tình vắng mặt.

Ngoài ra, ông S và bà H đã thừa nhận, tại thời điểm ký hợp đồng, vào năm 2009, vợ chồng ông đã thế chấp thửa đất 1680, tờ bản đồ số 08, xã Ph, huyện N cho bà Nguyễn Kim Thiên Tr để vay số tiền 200.000.000 đồng; bà Tr giữ bản chính giấy chứng nhận; nên cũng không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T được; đồng thời, tại thời điểm đó, không thể chuyển đổi đất lên thổ cư được (bút lục 234 và 235).



Như vậy, ông S và bà H là người có lỗi, không thực hiện đúng thỏa thuận làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu. Căn cứ Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, quy định tại Mục 2.3, Điểm c.3; xác định về thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể: “...*Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đặt cọc và các bên không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có*”.

Từ những phân tích trên; xét hợp đồng có thỏa thuận ông T đặt cọc 700.000.000 đồng, hai bên cam kết nếu bên ông T không mua thì mất tiền cọc; ông S và bà H không bán thì phải bồi thường gấp đôi tiền cọc. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh T là có căn cứ, cần buộc ông S và bà H ngoài việc phải trả cho ông T số tiền cọc đã nhận, còn phải bồi thường cho ông T 700.000.000 đồng tương ứng với số tiền cọc đã nhận là 1.400.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Trương Minh T và sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ đề tham gia phiên tòa nhưng có ý kiến về việc đề nghị được vắng mặt; căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nội dung tranh chấp và các chứng cứ liên quan:

Ngày 06/9/2011, giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H (Bên A) với ông Trương Minh T (Bên B) có giao kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như các bên trình bày. Diện tích đất chuyển nhượng 175m<sup>2</sup>, thửa 1680, tờ bản đồ 08, xã Ph, huyện N, giá 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng cộng là 1.050.000.000 đồng. Tổng cộng, ông T đã giao 700.000.000 đồng cho vợ chồng ông S và bà H (bút lục số 7). Các bên thỏa thuận: Khi nào có biên nhận huyện (biên nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì ông T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Các cam kết: bên B đồng ý không mua thì mất tiền cọc; bên A đồng ý không bán thì bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận;

nếu như sau này vì bất cứ lý do gì bên A cũng như người thân trong gia đình đưa ra để không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì coi như vi phạm hợp đồng và chịu trách nhiệm bồi thường như đã cam kết; bên bán chịu trách nhiệm làm hồ sơ chuyển quyền; bên mua chịu trách nhiệm nộp thuế chuyển quyền, trước bạ và thuế chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư; đất không tranh chấp và không quy hoạch. Tại phiên tòa, ông S thừa nhận: Nội dung ghi bằng viết mục trong hợp đồng do ông S ghi; đồng thời, ông S có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư.

Sau khi xem xét nội dung hợp đồng nêu trên và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xác định như sau:

- Diện tích đất 175m<sup>2</sup> nêu trên không phải là thửa riêng mà nằm chung trong tổng diện tích 1.200m<sup>2</sup>, thửa 1680, tờ bản đồ 08, xã Ph; theo giấy chứng nhận số: AN 320954, Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 19/12/2008 cho ông Nguyễn Văn A; cập nhật ông Nguyễn Văn S là chủ sử dụng đất ngày 16/01/2009.

- Căn cứ Điểm b, Điều 4 của Quyết định số: 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thể hiện: Diện tích đất hai bên chuyển nhượng chỉ có 175m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm; nên thời điểm chuyển nhượng 2011 không tiến hành tách thửa được; do hạn mức tách thửa phải đủ 500m<sup>2</sup> trở lên. Do đó, khi giao kết hợp đồng, các bên có thỏa thuận bên ông S và bà H phải chuyển mục đích sử dụng đất sang nhượng sang đất thổ cư (ông T chịu thuế) và sau đó làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T; thỏa thuận này phù hợp với Điểm a, Điều 4 của Quyết định số: 68/2009/QĐ-UBND nêu trên, cụ thể đối với đất thổ cư: “*các xã thuộc huyện N diện tích tối thiểu được tách thửa lớn hơn hoặc bằng sáu mươi lăm mét vuông (65m<sup>2</sup>)*”. Ông S và bà H không thực hiện việc này là vi phạm thỏa thuận đã cam kết.

- Tại phiên tòa, ông S cung cấp “Đơn đề nghị tách thửa đất” ghi ngày 02/02/2015, thể hiện nội dung trả lời của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N như sau: Đất tranh chấp thuộc quy hoạch điểm dân cư nông thôn và đất giao thông; thửa 1680 nêu trên đủ điều kiện tách thửa với điều kiện bằng hoặc lớn hơn 200m<sup>2</sup> theo Điểm a, Khoản 2, Điều 5 Quyết định số: 51/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Xét văn bản này không áp dụng được vào thời điểm các bên giao dịch 2011 được; bởi vì, Quyết định số: 51/2014/QĐ-UBND nêu trên được ban hành

vào năm 2014. Như đã nhận định ở trên, vào thời điểm giao dịch, căn cứ Quyết định số: 68/2009/QĐ-UBND, ông S và bà H hoàn toàn có thể chuyển mục đích sử dụng đất; sau đó, tách thửa đối với diện tích đất 175m<sup>2</sup>.

- Tại Công văn số: 778/VPĐK ngày 02/8/2017 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N (bút lục số 330), cung cấp thông tin đối với tranh chấp giữa các bên như sau: *“thửa đất trên nếu không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất, chưa có quyết định thu hồi đất thì người sử dụng đất được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Ph ngày 24/5/2017 (bút lục số 280), thể hiện: *“Hiện nay, diện tích đất này (các bên sang nhượng) không nằm trong dự án quy hoạch giải tỏa nào của nhà nước”*.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đã ban hành Thông báo về việc kê biên tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng số: 40/TB-CCTHA ngày 29/8/2014 đối với thửa đất số 1680, tờ bản đồ 08, xã Ph, áp dụng biện pháp ngăn chặn, không giải quyết các yêu cầu về chuyển dịch, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp... nhằm tránh trường hợp người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H tẩu tán tài sản trong khi chưa thi hành xong nghĩa vụ trả nợ cho đương sự khác (các bút lục số 116, 117 và 263). Do đó, sau ngày 29/8/2014, các bên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Theo Báo cáo số 129/BC-UBND ngày 12/7/2013 của Ủy ban nhân dân xã Ph (bút lục số 02), thể hiện: *“Ngày 23/4/2013, UBND xã đã mời hai bên lên lần II. Khi đến tham dự buổi hòa giải lần II, ông T yêu cầu vợ chồng ông S thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 06/9/2011. Phía vợ chồng ông S yêu cầu ông T cho ông hẹn lại 02 tháng tính từ ngày hòa giải, ông S sẽ thực hiện theo hợp đồng đã ký với ông T. Ông T đồng ý theo yêu cầu của ông S. Nhưng sau 02 tháng vợ chồng ông S không thực hiện đúng theo biên bản hòa giải ngày 23/4/2013. Ông T yêu cầu UBND xã mời làm việc lần III. Ngày 10/7/2013 UBND xã mời làm việc lần III. Phía vợ chồng ông S cố tình tránh mặt không tham dự buổi làm việc”*.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 25/12/2013 (bút lục số 36) của Tòa án cấp sơ thẩm, ông S và bà H trình bày: *“Chúng tôi xác định có cam kết chuyển đất thổ cư nhưng sau đó vợ chồng không thực hiện được và cũng không làm thủ tục chuyển quyền cho ông T được vì đầu năm 2009 chúng tôi đã thế chấp bản chính giấy đỏ của thửa đất trên cho người bên quận w, Tp. Hồ Chí Minh tên Nguyễn Kim Thiên Tr”*.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 25/12/2013 (bút lục số 90) của Tòa án cấp sơ thẩm, ông S và bà H trình bày: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính vợ chồng tôi đang thế chấp cho bà Nguyễn Kim Thiên Tr để vay tiền (chúng tôi thế chấp từ khoảng năm 2009-2010)*”.

- Vào thời điểm giao kết hợp đồng ngày 06/9/2011, bản chính giấy chứng nhận nêu trên ông S đã thế chấp cho bà Nguyễn Kim Thiên Tr để vay tiền, việc thế chấp này không được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên ông T không thể biết được; ông S lại không thông báo nội dung này cho ông T biết; vẫn giao kết hợp đồng để nhận tiền là thể hiện sự lừa dối trong giao dịch dân sự. Ông S cho rằng có thông báo cho ông T biết việc thế chấp giấy chứng nhận khi giao dịch nhưng không được ông T thừa nhận; việc này, ông S cũng không có chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ngày 23/4/2013 của Ủy ban nhân dân xã Ph, ông S hẹn 02 tháng tính từ ngày hòa giải, sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T; tuy nhiên, sau đó, ông S mặc dù đã được nhận tiền từ ông T nhưng không thỏa thuận với bà Tr để nhận lại giấy chứng nhận và tiến hành các thủ tục như đã thỏa thuận và quy định nêu trên; đồng thời, thừa nhận không đến tìm gặp ông T để làm thủ tục chuyển nhượng (bút lục số 90); do đó, được xem như là vi phạm thỏa thuận, thiếu thiện chí, dối ý và không sang nhượng nữa.

Từ những nhận định trên, theo quy định của pháp luật, nếu muốn chuyển nhượng, ông S phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư và tách thửa đối với diện tích đất 175m<sup>2</sup>; sau đó, ông S mới có đủ điều kiện và các bên mới có thể tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Do đó, hợp đồng ngày 06/9/2011 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H với ông Trương Minh T thể hiện là giao dịch dân sự về thỏa thuận đề nghị giao kết hợp đồng giữa các bên theo Điều 390 của Bộ luật Dân sự năm 2005; được giao kết trước khi các bên có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Hợp đồng này bị vô hiệu do bị lừa dối.

[3] Về việc xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

- Căn cứ Điểm c, Tiêu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị Quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Điểm a và b, Tiêu mục 2.4, Mục 2, Phần I của Nghị Quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thỏa thuận của các bên trong hợp đồng;

### 3.1. Xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H có hành vi lừa dối nêu trên, làm cho ông Trương Minh T nhầm tưởng là đã có đủ điều kiện để thực hiện đề nghị giao kết hợp đồng; do đó, bên ông S và bà H là người có lỗi và phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

### 3.2. Xác định thiệt hại:

Các bên thỏa thuận: *“bên B đồng ý không mua thì mất tiền cọc; bên A đồng ý không bán thì bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận; nếu như sau này vì bất cứ lý do gì bên A cũng như người thân trong gia đình đưa ra để không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì coi như vi phạm hợp đồng và chịu trách nhiệm bồi thường như đã cam kết”*. Điều này thể hiện các bên có thỏa thuận phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại; căn cứ Điểm c.3, Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị Quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải: *“bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận”*.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H nhận 700.000.000 đồng của ông Trương Minh T từ năm 2011 cho đến nay là đã quá lâu và được hưởng lợi từ số tiền này. Nếu tính theo mức lãi suất theo Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khoản tiền lãi là không nhỏ. Do đó, xét về lẽ công bằng, việc này rất thiệt hại cho ông Trương Minh T.

#### [4] Về kháng cáo của nguyên đơn:

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng, chỉ buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H trả lại tiền gốc đã nhận mà không buộc bồi thường là không phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh T là có cơ sở; nên được chấp nhận.

#### [5] Chi phí tố tụng:

Cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải chịu 1.098.000 đồng và đã nộp xong. Phần này không có kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

#### [6] Án phí: Căn cứ Khoản 2, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

##### 6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Minh T không phải chịu. Hoàn trả lại ông T tạm ứng án phí đã nộp.

- Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu; và án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ về tài sản và bồi thường; cụ thể:

+ Án phí không có giá ngạch: 200.000 đồng;

+ Án phí có giá ngạch: 36.000.000 đồng + 3%(1.400.000.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 54.000.000 đồng;

+ Tổng cộng: 54.200.000 đồng; được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp. Ông S và bà H có đơn xin miễn, giảm án phí vì hoàn cảnh gia đình khó khăn (bút lục số 152), đơn được Ủy ban nhân dân xã Ph xác nhận nội dung. Căn cứ Khoản 1, Điều 14 của Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; giảm một phần án phí, buộc ông S và bà H phải nộp 44.200.000 đồng.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Minh T kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu. Hoàn trả lại ông T tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Đối với phần trình bày của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự và phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đối với phần phát biểu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trương Minh T do bà Nguyễn Thị A trình bày phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận phần phù hợp.

- Đối với phần phát biểu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H do bà Huỳnh Thị Th trình bày không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên không được chấp nhận.

- Đối với phần phát biểu đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2, Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 34/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N.

Áp dụng các Điều 121, 122, 132, 137 và 390 của Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 1, Điều 136 Luật Đất đai 2003; Điểm c, Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị Quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a và b, Tiểu mục 2.4, Mục 2, Phần I của Nghị Quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án và Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Trương Minh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H;

- Tuyên bố vô hiệu đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 06/9/2011, giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H với ông Trương Minh T.

- Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Trương Minh T: 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) số tiền đã nhận, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Tổng cộng buộc ông S và bà H phải thanh toán cho ông T số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn ông Trương Minh T.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải chịu 1.098.000 đồng (một triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng) và đã nộp xong.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải chịu 44.200.000 đồng (bốn mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng); được trừ vào tạm ứng án phí đã

nộp 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai Thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 006080 ngày 18/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N; ông S và bà H còn phải nộp tiếp 35.450.000 đồng (ba mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) .

- Ông Trương Minh T không phải chịu án phí; trả lại ông T 37.000.0000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng), theo Biên lai Thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 07128 ngày 02/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

#### 4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trương Minh T không phải chịu; trả lại ông T 300.0000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai Thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 001837 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

#### 5. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được nêu tại Mục 1., phần quyết định của bản án này, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

##### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân huyện N;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

**Đã ký và đóng dấu**

**Nguyễn Văn Thành**