

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 135/2023/DS-PT

Ngày: 10 - 8 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tranh chấp kiện
đòi tài sản”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện BL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2023/QĐ-PT ngày 03/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 140/QĐPT-DS ngày 07/8/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1975; cư trú tại tổ H, thị trấn L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1982; cư trú tại tổ H, thị trấn L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Đình T - Công ty Luật TNHH một thành viên Hằng Luật T - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

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

1/ Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1969; cư trú tại thôn H, xã L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2/ Ông Phạm Văn H, sinh năm: 1977; bà Đỗ Nguyễn Anh P, sinh năm: 1983; cư trú tại tổ M, thị trấn L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3/ Bà Phạm Thị H1, sinh năm: 1982; cư trú tại tổ H, thị trấn L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

4/ Ông Nguyễn Mến T1, sinh năm: 1980; cư trú tại tổ H, thị trấn L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

5/ Ông Phạm Minh H2, sinh năm: 1953; bà Hoàng Thị X, sinh năm: 1955; cùng cư trú tại tổ M, thị trấn L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H - Bị đơn; ông Nguyễn Mến T1 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M:

Bà nhận chuyển nhượng của bà H diện tích đất 1001,5m² thuộc một phần thửa đất số 391 tờ bản đồ 14 nay là thửa đất số 209, tờ bản đồ 69 tại tổ H, thị trấn L, huyện BL, với giá 1.650.000.000 đồng. Ngày 17/4/2022, bà đặt cọc cho bà H số tiền 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 17/5/2022 sẽ trả hết tiền và sang sổ. Ngày 17/5/2022, gia đình có việc đột xuất nên bà chưa xoay kịp tiền và khất lại đến ngày 03/6/2022 sẽ trả cho bà H số tiền còn lại và hai bên đã đồng ý. Khi hai bên đặt cọc, bà H có nói đất này lên được thổ cư nhưng không viết vào giấy cọc, nhưng sau đó bà có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BL hỏi, được biết đất này không lên được thổ cư, bên cạnh đó thửa đất này bà H không phải là chủ sở hữu mà chủ sở hữu là ông H. Bà H nói ông H làm thủ tục tách thửa rồi tặng cho qua bố của ông H sau đó mới chuyển nhượng cho bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/4/2022 đối với diện tích đất 1001,5m² thuộc một phần thửa đất số 391; yêu cầu bà H trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Ngày 17/4/2022, bà V (là chị gái của bà) đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà H diện tích đất 1001,1m² thuộc một phần thửa đất số 391, với giá 1.650.000.000 đồng. Thửa đất này bà V đã làm hợp đồng đặt cọc với bà H. Ngày 17/4/2022, bà V đặt cọc cho bà H số tiền 100.000.000 đồng hẹn ngày 17/5/2022 thanh toán hết và bà H sẽ có trách nhiệm sang sổ cho bà V, chi phí làm sổ mỗi bên chịu 1/2. Sau đó bà V đồng ý để lại phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà

H cho bà M. Do vậy giữa bà M, bà V và bà H đã thống nhất chuyển lô đất đó lại cho bà M và bà M sẽ nhận chuyển nhượng lại lô đất trên. Ngày 17/5/2022, bà M đã thanh toán số tiền còn lại 1.550.000.000 đồng và 20.000.000 đồng tiền chi phí làm sổ nhưng do gia đình có việc bận nên sẽ làm sang nhượng sau và bà H đã đồng ý. Tuy nhiên, sau đó bà M yêu cầu bà H sang sổ cho bà M nhưng bà H khất nhiều lần. Ngày 03/8/2022, bà M đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên công chứng, bà H nói đất mang tên ông H, ông H làm thủ tục tách thửa tặng cho sau đó bố của ông H sẽ làm thủ tục sang tên cho bà M thì bà M không đồng ý vì không chuyển nhượng với ông H. Mặc dù, bà H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của bà M nhưng vi phạm thời hạn chuyển nhượng, người chuyển nhượng.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022 giữa bà H và bà V; hủy hợp đồng chuyển nhượng viết tay giữa bà M và bà H ghi mặt trước ngày 17/5/2022 nhưng mặt sau ghi ngày 17/4/2022, buộc bà H trả lại cho bà M số tiền nhận chuyển nhượng 1.650.000.000 đồng và chi phí làm sổ đỏ 15.000.000 đồng, tổng cộng 1.665.000.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 17/03/2022, bà nhận chuyển nhượng của ông H, bà P diện tích 5003m² thuộc thửa đất số 391, với giá 7.500.000.000 đồng, ngày 17/3/2022 bà đặt cọc cho ông H, bà P số tiền 1.500.000.000 đồng, hẹn đến ngày 17/4/2022 sẽ giao đủ số tiền 6.000.000.000 đồng. Ngày 17/4/2022, bà giao đủ số tiền trên cho ông H, bà P nhưng hai bên không làm thủ tục sang tên theo quy định mà làm hợp đồng ủy quyền cho bà toàn quyền quyết định đến việc sang nhượng, tặng cho, thế chấp, sử dụng diện tích đất trên tại nhà bà. Sau khi nhận đặt cọc, ông H, bà P đã làm thủ tục tách thửa lô đất trên cho bà.

Ngày 17/4/2022, bà chuyển nhượng lại cho bà M, bà V mỗi người 1 phần diện tích đất đã tách thửa cụ thể là tại hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022 giữa bà V và bà diện tích hai bên chuyển nhượng là 1.001,1m² nay thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 69. Hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022 giữa bà M và bà diện tích hai bên chuyển nhượng là 1.001,5m² nay thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 69. Sau khi hai bên làm hợp đồng đặt cọc, bà đã giao cho bà Hạnh số tiền 45.000.000 đồng.

Ngày 10/5/2022, ông H, bà P thực hiện xong thủ tục tách thửa đất, lúc này bà liên lạc với bà Hạnh là người nhận tiền môi giới bán đất để hai bên ra làm thủ tục sang tên thì bà M, bà V hẹn thêm mấy ngày nữa, việc hẹn này hai bên thỏa thuận miệng.

Từ ngày 17/4/2022 đến ngày 17/5/2022 đối với phần diện tích đất bà V đặt cọc, do bố chồng của bà V chết ở quê nên không mua mà sang lại phần diện tích đất 1.001,1m² nay thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ 69 cho bà M và giữa 3 người gồm bà, bà V và bà M có viết lại giấy nhận cọc viết tay ngày 17/5/2022 và ngày 17/5/2022 bà M cũng giao đủ tiền sang nhượng lại thửa đất của bà V 1.650.000.000 đồng và hủy việc mua bán thửa đất của bà V.

Ngày 17/5/2022, bà M đã giao đủ tiền nhưng hai bên không làm thủ tục sang tên vì bà M gửi lại tài sản cho ông H để khi nào bà M bán được đất thì ông H, bà P sang tên cho người mua đất.

Ngày 28/7/2022, bà H, bà M cùng ông H, bà P ra Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh làm thủ tục sang tên, Văn phòng công chứng nói là không sang nhượng bằng hóa đơn được mà phải làm thủ tục tặng cho từ ông H qua bố mẹ của ông H rồi mới làm thủ tục sang nhượng cho bà M được (do Công văn số 4911/UBND-Đc ngày 05/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng). Bà M đòi lại tiền đã giao cho bà nhưng bà không đồng ý. Do việc chuyển nhượng đã thực hiện đến 80%. Bà yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với 20.000.000 đồng (thực tế nhận 15.000.000 đồng) từ bà V và ghi giấy đã giao đủ 20.000.000 đồng chi phí tách thửa, đây là tiền chi phí của bà M giao cho bà nhưng nhờ bà V mang đến, đã tách thửa xong nên bà không đồng ý trả lại.

Đối với 45.000.000 đồng giao cho bà Hạnh tiền môi giới bán đất, giữa hai bên tự thương lượng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H, bà Đỗ Nguyễn Anh P trình bày:

Ngày 17/03/2022, ông bà chuyển nhượng cho bà H toàn bộ diện tích 5.003m² thuộc thửa đất số 391, tờ bản đồ 14, với giá 7.500.000.000 đồng. Ngày 17/3/2022, bà H đã đặt cọc cho ông bà số tiền 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 17/4/2022 bà H sẽ giao đủ. Ngày 17/4/2022, bà H đã giao toàn bộ số tiền còn thiếu là 6.000.000.000 đồng, tuy nhiên hai bên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật mà làm hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2022 tại nhà của bà H. Hợp đồng ủy quyền không thực hiện việc công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Các bên không thực hiện việc sang tên là do làm thủ tục tách thửa đất để sang nhượng cho bà M, sau khi ông H, bà P làm thủ tục tách thửa xong, làm thủ tục sang tên qua cho người mua lại đất của bà H.

Đối với phần diện tích ông bà đã sang nhượng cho bà H vào ngày 17/03/2022, ông bà vẫn đồng ý tiếp tục sang nhượng, không có tranh chấp gì.

Nếu bà H chuyển nhượng đất cho người khác, ông bà sẽ làm thủ tục sang tên cho người nhận chuyển nhượng đất theo yêu cầu của bà H.

Nay bà M khởi kiện bà H, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà M không gửi sổ đỏ cho ông bà giữ và cũng không thỏa thuận sau khi bán đất được nhờ ông bà sang tên mà chỉ có bà H nhờ ông bà sang tên cho người mua đất từ bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà M. Ngày 17/4/2022, bà đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của bà H diện tích đất là 1.001,1m² nay thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ 69, sau đó do bố chồng của bà mất nên đã thỏa thuận sang nhượng phần đất trên cho bà M và được bà H đồng ý. Do vậy, các bên viết lại giấy chuyển nhượng đất và bà M đã giao cho bà H số tiền 1.550.000.000 đồng.

Đối với số tiền 20.000.000 đồng, bà là người ghi giấy và giao cho bà H đây là tiền của bà M nhờ bà giao cho bà H, bà cam đoan số tiền này không liên quan đến bà. Mặc dù giấy ghi 20.000.000 đồng nhưng bà chỉ giao cho bà H số tiền 15.000.000 đồng. Do vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 trình bày:

Bà là người môi giới bán đất giữa bà H và bà M, bà V. Ngày 17/4/2022, sau khi giữa bà H và bà V, bà M ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất thì bà H có giao cho bà số tiền hoa hồng môi giới bán đất là 45.000.000 đồng. Nếu việc chuyển nhượng đất không thành thì bà đồng ý trả lại cho bà H số tiền 45.000.000 đồng và giữa bà H và bà sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mến T1 trình bày:

Ông tên thường gọi ở nhà là Thông. Ông và bà H là vợ chồng hợp pháp, có đăng ký kết hôn vào năm 2003.

Việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và mua bán đất giữa bà H và bà M, bà V thì ông có được biết. Từ trước đến nay ông hoàn toàn giao việc làm ăn liên quan đến đất đai cho bà H tự quyết định. Việc mua bán đất đai giữa bà M và bà H thì ông không đứng ra giao dịch hay ký bất cứ giấy tờ gì. Toàn bộ tài sản liên quan đến tiền bạc hay tài sản là quyền sử dụng đất mà bà H giao dịch là tài sản chung của vợ chồng.

Nay sự việc tranh chấp phát sinh thì ông thống nhất như ý kiến của bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu như sau:

Nguyên đơn bà M yêu cầu ông T1, bà H cùng có trách nhiệm trả lại cho bà M số tiền đã nhận là 1.765.000.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền bà M giao cho bà H là tiền của bà M, không có ai cùng góp vốn với bà M.

Bà Nguyễn Thị H cung cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 551938 và số DE 551939 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông H2, bà Xuân vào ngày 30/9/2022 đối với các thửa đất số 209, 210 cùng tờ bản đồ số 69 và đã chuyển quyền sang tên ông T1, bà H vào ngày 05/4/2023, ông T1, bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M và đồng ý làm ngay thủ tục công chứng, sang tên theo quy định cho bà M. Ông T1, bà H cùng thống nhất toàn bộ diện tích đất do bà H thực hiện việc giao dịch cũng như số tiền bà H nhận chuyển nhượng và số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng, không cho ai góp vốn chung và ông T1, bà H cùng thống nhất vợ chồng cùng có nghĩa vụ và quyền lợi như nhau đối với các tài sản đang tranh chấp.

Ý kiến của ông Phạm Minh H2, bà Hoàng Thị X:

Ông bà là bố mẹ ruột của ông H. Ông bà được ông H, bà P tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 209, 210 cùng tờ bản đồ số 69. Tại thời điểm tặng cho thì ông H, bà P là chủ sử dụng đất, cũng không nói với ông bà diện tích đất thuộc thửa đất số 209, 210 cùng tờ bản đồ số 69 đã được ông H, bà P chuyển nhượng cho bà H. Sau khi được tặng cho thì khoảng đầu tháng 4/2023 ông H, bà P nói ông bà làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T1, bà H. Ông bà khẳng định việc tranh chấp hợp đồng liên quan đến đất đai giữa bà M và bà H không liên quan đến ông bà.

Ý kiến của ông Phạm Văn H, bà Đỗ Nguyễn Anh P bổ sung:

Theo yêu cầu của bà H thì ông bà đồng ý làm thủ tục tách thửa cho bà H diện tích đất hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng. Sau khi làm thủ tục tách thửa xong, ông bà đã liên lạc với bà H để làm thủ tục sang tên cho người nhận chuyển nhượng lại đất của bà H. Ngày 28/7/2022, tại Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh, ông bà và bà H, bà M đến thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông bà sang tên bà M thì vương Công văn số 4911/UBND-Đc ngày 05/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, không đồng ý việc chuyển nhượng bằng họa đồ, muốn làm thủ tục sang tên người thứ ba, phải làm thủ tục tặng cho người thân, sau đó cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới làm thủ tục sang tên được. Do vậy, ông bà đã thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bố mẹ ruột của ông H là ông H2, bà Xuân. Tại thời điểm thực hiện hợp đồng tặng cho để ông H2, bà Xuân đứng tên dùm, chủ sử dụng đất thửa đất 209, 210 cùng tờ bản đồ số 69 vẫn là ông bà. Khi tặng cho ông

H2, bà Xuân để đứng tên quyền sử dụng đất trên, ông bà không nói cho ông H2, bà Xuân biết diện tích đất đã được ông bà chuyển nhượng cho bà H. Sau phiên tòa ngày 27/3/2023, ông H, bà P đã nhờ ông H2, bà Xuân làm thủ tục sang tên theo quy định cụ thể là ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà H nhưng thực tế giữa ông H2, bà Xuân và ông T1, bà H không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị V:

Đối với số tiền 100.000.000 bà đã giao cho bà H tại hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022, sau đó bà chuyển lại cho bà M số tiền 100.000.000 đồng để bà M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với bà H thì bà và bà M tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền 100.000.000 đồng trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện BL. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp kiện đòi tài sản*”.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị M; hủy giấy nhận cọc viết tay giữa bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị H ghi mặt trước ngày 17/5/2022 nhưng mặt sau ghi ngày 17/4/2022 đối với diện tích đất 1001,5m² thuộc một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14 nay là thửa đất số 209, tờ bản đồ 69, thị trấn L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng; hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị V; hủy giấy viết tay ngày 17/5/2022 đối với diện tích 1001,1m² thuộc một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14 nay là thửa đất số 210, tờ bản đồ số 69, thị trấn L, huyện BL do vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Mến T1, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị M tổng số tiền đã nhận là 1.765.000.000 đồng. Trong đó: Số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng, số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.650.000.000 đồng, số tiền nhận chi phí tách thửa là 15.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 16/6/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mến T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Bị đơn bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mến T1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư Nguyễn Đình T vắng mặt nhưng có nộp bản luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, ông T1; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà H, công nhận số tiền 15.000.000 đồng là của bà H.

Nguyên đơn bà M không đồng ý với kháng cáo của bà H, ông T1 và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Mến T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M với bị đơn bà H về việc hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/4/2022 giữa bà H và bà M đối với một phần thửa đất số 391 nay là thửa đất số 209 tờ bản đồ số 69 tại thị trấn L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 1001,5m². Buộc bà H, ông T1 có trách nhiệm thanh toán lại cho bà M 100.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M với bà H về việc hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/4/2022 và hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 17/5/2022 giữa bà H và bà M đối với một phần thửa đất số 391 nay là thửa đất số 210 tờ bản đồ số 69 tại thị trấn L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 1001,1m². Không chấp nhận yêu cầu của bà M yêu cầu bà H thanh toán lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.650.000.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền chi phí tách sổ. Bà M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích 1001,1m² thuộc thửa đất số 210 tờ bản đồ số 69 tại thị trấn L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/4/2022 đối với diện tích đất 1001,5m² thuộc một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14, nay là thửa đất số 209, tờ bản đồ 69 tại thị trấn L, huyện BL; buộc bà H trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng; yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022 giữa bà H và bà V; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà H; buộc bà H trả lại số tiền nhận chuyển nhượng 1.650.000.000 đồng và chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 15.000.000 đồng; tổng cộng là 1.765.000.000 đồng. Còn bà H không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà M; bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà các bên đã tiến hành chuyển nhượng nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mên T1 thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận có ký kết các hợp đồng:

Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2022 (bút lục số 59) thể hiện: Bà H và bà M thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ 14 (từ phía nhà Sao Bình cắt qua, từ đất nhà bà V), với giá chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng, bà H nhận của bà M số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận tất cả thuế, phí liên quan đến việc tách thửa, sang nhượng do hai bên cùng chịu, khi nào ra công chứng thì giao đủ số tiền 1.550.000.000 đồng, tên chủ đất là ông H, phần cam kết chung thỏa thuận thì bà H cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bà H cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào.

Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2022 (bút lục số 60) thể hiện: Bà H và bà V thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14 (từ phía nhà Sao Bình cắt qua), với giá chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng, bà H nhận của bà V số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận tất cả thuế, phí liên quan đến việc tách thửa, sang nhượng do hai bên cùng chịu, khi nào ra công chứng thì giao đủ tiền 1.550.000.000 đồng, tên chủ đất là ông H, phần cam kết chung thỏa thuận bà H cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bà H cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào; bà H đã nhận của bà M, tổng cộng là 1.665.000.000 đồng; số tiền 100.000.000 đồng nhận của bà V. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận, không phải chứng minh.

[2.2] Qua xem xét các chứng cứ, bà M, bà H, bà V đều thừa nhận vào ngày 17/4/2022, bà M, bà V và bà H có thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất trên. Sau khi các bên tiến hành đặt cọc, giữa bà V, bà M và bà H thống nhất chuyển giao cả phần đất bà V đã đặt cọc sang cho bà M diện

tích đất thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ 69. Như vậy, việc các bên thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng đặc cọc và hợp đồng chuyển nhượng thửa đất thỏa thuận giữa bà V và bà H được cả 3 bên là bà H, bà M, bà V đồng ý. Sau đó, bà H đã nhận đủ số tiền 1.550.000.000 đồng đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 1001.1m² từ bà M, cũng như bà H đã nhận số tiền 15.000.000 đồng tiền tách thửa do bà M nhờ bà V giao dùm. Tuy nhiên, do các bên không hoàn tất được việc chuyển nhượng nên bà M khởi kiện để yêu cầu hủy việc đặc cọc, hủy việc chuyển nhượng các diện tích đất trên.

[2.3] Tại mục cam kết chung của cả 02 hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022, bà H cam đoan tài sản thuộc quyền sở hữu của mình và có đầy đủ giấy tờ chứng minh và bà H có xuất trình tài liệu chứng cứ bản phô tô đã được đối chiếu bản chính gồm: Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2022, giữa bên ủy quyền là ông H, bà P cho bên được ủy quyền là bà H và hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/3/2022, mặt sau ghi giấy biên nhận tiền ngày 17/4/2022 thể hiện ông H, bà P có chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 5.003m² thuộc thửa đất số 391, tờ bản đồ 14, giá chuyển nhượng là 7.500.000.000 đồng; ngày 17/3/2022 bà H giao số tiền 1.500.000.000 đồng, còn lại đến ngày 17/4/2022 bà H giao số tiền 6.000.000.000 đồng và bà H đã giao xong; cũng trong ngày 17/4/2022, giữa ông H, bà P và bà H ký hợp đồng ủy quyền nhưng hai bên không thực hiện việc công chứng, chứng thực. Nội dung ủy quyền bà H được thay mặt ông H, bà P quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho đối với diện tích thuộc thửa đất số 391, tờ bản đồ 14.

Xét các chứng cứ do bị đơn xuất trình, việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà P và bà H không đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự đối với giao dịch được ký kết giữa bà H và bà M, bà V. Đối với việc thực hiện hợp đồng ủy quyền vi phạm hình thức giao dịch dân sự, hợp đồng ủy quyền liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực và nội dung trong giấy ủy quyền không đúng với nội dung bà H, bà M, bà V thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng.

Do vậy, việc ủy quyền giữa ông H, bà P cho bà H được quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho đối với diện tích thuộc thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14 là không đúng quy định pháp luật.

[2.4] Xét thời điểm ký kết hợp đồng ngày 17/4/2022, thể hiện bà H chuyển nhượng một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14 cho bà M, bà V. Bà H đã nhận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng nhằm mục đích chuyển nhượng 02 diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 391 nay là thửa đất số 209, 210 tờ bản

đồ 69. Tại thời điểm ngày 17/4/2022 và ngày 17/5/2022, bà H thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ 14 đất đang thuộc quyền sử dụng của ông H, bà P; mặc dù giao dịch của bà H được ông H, bà P đồng ý thông qua giấy ủy quyền do bà H xuất trình nhưng vẫn vi phạm Điều 117 Bộ luật dân sự về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng vì tại thời điểm này bà H không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 391 và cũng chưa hoàn tất việc tách thửa. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên chưa hoàn thành việc tách thửa, bà H không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, còn bà M là người mua cũng biết nhưng vẫn tiến hành ký kết các hợp đồng nói trên. Trong trường hợp này, cả hai bên đều có lỗi, giao dịch mà các bên đã ký kết đều bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết do đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H cung cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 551938 và số DE 551939 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông H2, bà Xuân vào ngày 30/9/2022 đối với các thửa đất số 209, 210 cùng tờ bản đồ số 69 và đã chuyển quyền sang tên ông T1, bà H vào ngày 05/4/2023. Việc ông T1, bà H đã hoàn tất thủ tục để là chủ sử dụng đất hợp pháp nhưng lại là chủ sử dụng đất sau ngày 17/4/2022 và ngày 17/5/2022 thì vấn đề này không làm cho các giao dịch vô hiệu ngay từ đầu có hiệu lực pháp luật như đã phân tích trên. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022 đối với diện tích đất 1.001,5m² thuộc một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14 nay là thửa đất số 209, tờ bản đồ số 69 tại thị trấn L, huyện BL và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022 giữa bà H và bà V; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M và bà H ngày 17/5/2022 là có căn cứ.

[2.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2022, giữa bà M và bà H liên quan đến diện tích đất thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 69, bà H nhận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, như phân tích nêu trên thì lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu thuộc về cả hai bên nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H, ông T1 phải trả lại cho bà M số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2022 giữa bà V và bà H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2022 xác định bên nhận chuyển nhượng là bà M, còn bà H đã nhận đủ số tiền 1.650.000.000 đồng từ bà M. Tại biên bản làm việc về việc thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp ngày 20/10/2022, bà M, bà H thống nhất giá trị tranh

chấp bao gồm cây trồng trên đất và giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ 69 là 1.650.000.000 đồng bằng giá trị các bên chuyển nhượng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H, ông T1 trả lại cho bà M số tiền 1.650.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.6] Đối với việc bà M kiện đòi bà H, ông T1 trả lại số tiền nhận tách thửa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 15.000.000 đồng (trong giấy ghi 20.000.000 đồng nhưng được bà V, bà M, bà H thừa nhận chỉ giao nhận 15.000.000 đồng), do việc chuyển nhượng không thực hiện được nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H, ông T1 phải trả lại cho bà M số tiền 15.000.000 đồng là phù hợp.

[2.7] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà P và bà H; hợp đồng tặng cho giữa ông H, bà P và ông H2, bà Xuân; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà Xuân và bà H, ông T1; số tiền bà V đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà H; bà H giao cho bà Hạnh số tiền hoa hồng môi giới bán đất 45.000.000 đồng. Các nội dung này do các bên không tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[2.8] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà H, ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mến T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện BL.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp kiện đòi tài sản*”.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị M; hủy giấy nhận cọc viết tay giữa bà Nguyễn Thị M và bà

Nguyễn Thị H ghi mặt trước ngày 17/5/2022 nhưng mặt sau ghi ngày 17/4/2022 đối với diện tích đất 1001,5m² thuộc một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14 nay là thửa đất số 209, tờ bản đồ số 69, thị trấn L, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng; hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị V; hủy giấy viết tay ngày 17/5/2022 đối với diện tích 1001,1m² thuộc một phần thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14 nay là thửa đất số 210, tờ bản đồ 69, thị trấn L, huyện BL do vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Mến T1, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị M tổng số tiền đã nhận là 1.765.000.000 đồng (*một tỷ, bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng*). Trong đó: Số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng, số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.650.000.000 đồng, số tiền nhận chi phí tách thửa là 15.000.000 đồng.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Mến T1, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền 600.000 đồng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Mến T1 phải chịu 65.550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị M được nhận lại số tiền 32.850.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009532 ngày 25/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BL.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012796 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BL. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Buộc ông Nguyễn Mến T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012797 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BL. Ông T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án

còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND H. BL;
- CCTHADS H. BL;
- Đường sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thành Tâm