

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 177/2023/DS-PT
Ngày 19-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng nhà, đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 442 /2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2023/QĐPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B (tên gọi khác Nguyễn Thị Mỹ L), sinh 1957; địa chỉ: số D, T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; chỗ ở: số C khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần T, sinh năm 1979; địa chỉ: số G, Lê Hồng P, tổ A, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967; địa chỉ: đội A, P, Đ, Ấ, Hưng Yên; chỗ ở: số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Chu Thị Hằng N, sinh năm 1974; địa chỉ: số H khu phố C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Ngô Thị Kim P1**, sinh năm 1948; địa chỉ thường trú: **số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **P1**: Ông **Đặng Huy P2**, sinh năm 1979; địa chỉ: **số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

2. Ông **Đặng Huy P2**, sinh năm 1979;

3. Bà **Đặng Thị Ngọc D1**, sinh năm 1971;

4. Bà **Đặng Thị Bích H**, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: **số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**;

5. Bà **Phạm Thị N1**, sinh năm 1988;

6. Ông **Phạm Văn N2**, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: **số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người kháng cáo: Bị đơn bà **Nguyễn Thị D**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/4/2022, bản tự khai ngày 02/8/2022, quá trình giải quyết vụ án, qua hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2016 bà **Nguyễn Thị B** (**Nguyễn Thị Mỹ L**) và bà **Nguyễn Thị D** có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 90m², trên đất có 01 nhà cấp 4 (với chiều ngang 5m, chiều dài 18m); thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại: **Phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương** với giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Tại thời điểm thỏa thuận, phần đất nói trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **B** nên ngày 10/7/2016 các bên chỉ lập hợp đồng đặt cọc. Phần nhà, đất này do bà **L** mua của bà **P1** nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Bà **D** đã thanh toán cho bà **L** số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) bà **D** sẽ thanh toán khi 02 bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo thỏa thuận việc ký hợp đồng chuyển nhượng sau khi bà **L** thực hiện xong việc tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngày 20/10/2016 bà **D** gặp bà **L** đưa thêm số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) để xin vào nhà ở vì không có chỗ ở, bà **L** đồng ý. Sau đó bà **L** xin tách thửa đối với phần đất nêu trên để chuyển nhượng cho bà **D** không được vì theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của **UBND tỉnh B** thì phần đất không đủ điều kiện tách thửa, không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, dẫn đến việc bà **L** không thể thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho bà **D** theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016.

Bà **L** đã gặp bà **D** để thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016 và trả lại cho bà **D** số tiền cọc 350.000.000 đồng và 50.000.000 đồng nhận

thêm, tổng số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) nhưng bà **D** không đồng ý.

Nay bà **B (L)** khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016 giữa bà **Nguyễn Thị B** (có tên gọi khác là **Nguyễn Thị Mỹ L**) với bà **Nguyễn Thị D** vô hiệu;

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu; bà **L** đồng ý trả lại cho bà **D** số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) cộng 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) đưa thêm. Tổng số tiền nhận lại là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Và buộc bà **D** cùng các con phải trả lại căn nhà, đất cho bà **L**.

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với giao dịch đặt cọc giữa bà **L** và bà **P1** liên quan tài sản này, hiện tại bà **L** không yêu cầu xem xét giải quyết.

Cùng với đơn khởi kiện, nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ: chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của nguyên đơn (bản sao chứng thực); đơn xin xác nhận tên thường gọi (bản photo); Hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016 (bản photo); Hợp đồng ủy quyền ngày 04/4/2022 (bản chính); Đơn xin miễn án phí.

* Tại đơn phản tố ngày 24/6/2022, bản tường trình ngày 27/5/2022, qua làm việc, hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 10/7/2016 bà **Nguyễn Thị D** có nhận chuyển nhượng từ bà **L (Nguyễn Thị B)** thửa đất có ngôi nhà cấp 4, thuộc thửa số 63 tờ bản đồ C2, diện tích 90m² ngang 5m, dài 18m, tọa lạc tại **phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng. Bà **D** đã thanh toán cho bà **L** 400.000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay có ký tên điểm chỉ và có người làm chứng là bà **Tôn Thị C**, trong hợp đồng đặt cọc bà **L** có cam kết thửa đất trên không có tranh chấp và bà **L** sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm vấn đề này nếu có xảy ra tranh chấp, giao đủ diện tích đất 90m² và đúng vị trí, bà **L** chịu trách nhiệm làm thủ tục pháp lý và mọi chi phí ra sổ, sau đó bà **D** thế chấp ngân hàng để thanh toán số tiền còn lại là 250.000.000 đồng, bà **L** đã đồng ý giao đất và nhà cho bà **D** vào ở sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016.

Cuối năm 2018 bà **L** có đến nhà nói kệt tiền về việc làm ăn, muốn bà **D** giao hết số tiền còn lại, cam kết sổ vẫn đang làm không có vấn đề. Bà **D** đồng ý trả và chuẩn bị biên bản giao nhận tiền có kèm cam kết nghĩa vụ làm sổ sau này, nhưng bà **L** không đồng ý cam kết để nhận tiền. Quá trình sử dụng, bà **D** nhiều lần hỏi thúc bà **L** tiến hành thủ tục ra sổ. Đầu năm 2019, bà **L** báo cho bà **D** biết thủ tục làm sổ khó khăn cần thanh toán số tiền 250.000.000 đồng còn lại, bà **D** đã đồng ý và chuẩn bị tiền nhưng sau đó lại không thỏa thuận được.

Nay bà **L (B)** khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016 giữa bà **Nguyễn Thị Mỹ L** với bà **Nguyễn Thị D** vô hiệu; Yêu cầu

Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu, bà **D** không đồng ý. Bị đơn bà **Nguyễn Thị D** có yêu cầu phản tố cụ thể:

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà do bà **Nguyễn Thị B** (**Nguyễn Thị Mỹ L**) và bà **D** ký ngày 10/7/2016;
- Công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016 giữa 2 bên có hiệu lực do bà **D** đã thanh toán 2/3 số tiền mua bán nhà và đã nhận nhà ở;
- Buộc bà **B** giao lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà đất trên cho bà **D**, cam kết không liên quan và không tranh chấp về sau và công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất thuộc về bà **D**;

Trường hợp hủy hợp đồng thì bà **B** phải trả lại cho bà **D** toàn bộ giá trị nhà đất theo giá trị nhà đất hiện tại. Ước tính nhà đất hiện nay có giá trị 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

*Cùng với ý kiến và yêu cầu của mình bị đơn cung cấp: Hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016 giữa bà **L** và bà **D**, Hợp đồng đặt cọc giữa bà **P1** và bà **L**; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 02570QSDĐ/BN ngày 10/11/2003 mang tên **Ngô Thị Kim P1**, biên bản thỏa thuận ngày 28/12/2021 (tất cả là bản photo)*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Ngô Thị Kim P1** do ông **Đặng Huy P2** đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Trước đây bà **Ngô Thị Kim P1** có bán cho bà **L** (là bà **B**) phần diện tích đất ngang 5m, dài hết căn nhà, trên đất có căn nhà cấp 4. Bà **L** đưa tiền nhiều lần và đã thanh toán xong cho bà **P1**, các bên chỉ mới làm hợp đồng đặt cọc không công chứng. Bà **L** cam kết sẽ tự làm sổ đất cho bà **L**, khi bà **L** mua nhà đất, ông **P2** có thông báo không biết có tách quyền sử dụng được không thì bà **L** nói làm được và kêu người đến nhận làm sổ nhưng cho đến nay vẫn không làm được. Sau đó, bà **L** bán nhà, đất cho bà **D** như thế nào bà **P1** không biết nhưng thấy bà **D** về ở khoảng 6 năm nay. Hiện giữa bà **L** và bà **D** tranh chấp thì hai bên tự giải quyết. Đối với việc đặt cọc chuyển nhượng phần nhà, đất này giữa bà **L** và bà **P1** khi có tranh chấp sẽ giải quyết sau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Khi cần thiết, bà **P1** sẽ khởi kiện bà **L** (Bướm) trong vụ án khác. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính vẫn do bà **P1** cất giữ.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **Phạm Thị N1, Phạm Văn N2** trình bày: Bà **N1**, ông **N2** là con của bà **Nguyễn Thị D**. Bà **N1**, ông **N2** cùng sinh sống tại địa chỉ **C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương** với bà **D** từ năm 2016 đến nay. Bà **N1** và ông **N2** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thống nhất theo yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016 giữa bà **L** và bà **D**, lý do bà **L** là người đã cam kết làm được sổ cho gia đình bà **D**.*

** Quá trình thụ lý, giải quyết, Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản thể hiện: Diện tích tranh chấp qua đo đạc thực tế là 77,9m² (thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ gốc: C2) tọa lạc tại **khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**), có tứ cận: Bắc giáp thửa 490 của bà **Trình***

Thị T1, Nam giáp phần thửa 63 của bà **Ngô Thị Kim P1**; Đông giáp phần thửa 63 của bà **Ngô Thị Kim P1**; Tây giáp thửa 1332 của **Nguyễn Thị A**; trên đất có nhà ở (cột gạch, tường xây tô, sơn nước, mái tole có trần, nền gạch men với diện tích 63,7m², diện tích mái che 13,6m²; sân xi măng; hàng rào xây tô và khung lưới B40; hàng rào xây tô và khung sắt; cổng sắt; định giá đất nông nghiệp có giá 10.000.000 đồng/01m² và đất thổ cư 13.000.000 đồng/01m².

Tài sản gắn liền với đất tranh chấp gồm: Nhà ở 63,7m² đơn giá 3.450.000 đồng/01m² x 75%; mái che tole 13,6m x 351.000đ/01m²; sân xi măng 140.000 đồng/01m² x 13,6m²; hàng rào xây tô khung lưới B40 520.000 đồng/01m² (2,7m x 2m); hàng rào xây tô kiên cố và khung sắt (2m x 2m) 679.000 đồng/01m²; 01 cổng sắt 118.000 đồng/01m² (1,8m x 2m); 01 bồn nước chi phí di dời là 702.000 đồng/01 cái.

* Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ các ý kiến và yêu cầu đã trình bày. Không đồng ý các ý kiến đại diện bị đơn đã trình bày, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với việc bị đơn sửa chữa thêm hàng rào, cổng, mái che nguyên đơn không có ý kiến, đồng ý thanh toán theo giá do Hội đồng định giá đã định.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Đại diện bị đơn yêu cầu được công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016, yêu cầu được tiếp tục sử dụng nhà, đất với lý do: bà **B** (bà **L**) nhận chuyển nhượng từ bà **P1** phần nhà, đất này và mặc dù hiện nay bà **B** chưa được cấp quyền sử dụng nhưng bà **B** đã giao toàn bộ tiền cho bà **P1**, nên bà **B** có quyền bán tài sản này, vì vậy bà **B** mới cam kết toàn bộ nhà này không ai tranh chấp, nếu có thì bà **L** hoàn toàn chịu trách nhiệm. Thực tế bà **L** mua nhà đất của bà **P1** có 550.000.000 đồng nhưng bán cho bà **D** 650.000.000 đồng cũng là lấy từ nguồn tiền của bà **D** để trả cho bà **P1**. Do bà **D** tin tưởng nên mới giao dịch mua bán, vào nhận nhà sử dụng và làm mái che, cổng, hàng rào... nếu bà **D** dùng số tiền này để đi mua nhà khác từ năm 2016 đến nay đã không phải thiệt thòi, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng để mẹ con bà **D** có chỗ ở; không yêu cầu nguyên đơn phải trả 1,5 tỷ đồng như đơn phản tố trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị B** (tên gọi khác **Nguyễn Thị Mỹ L**) với bị đơn bà **Nguyễn Thị D** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất”.

- Giao dịch đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016 giữa bà **Nguyễn Thị Mỹ L** và bà **Nguyễn Thị D** đối với căn nhà, đất tại **kh. phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương** là vô hiệu.

- Buộc bà **Nguyễn Thị D**, bà **Phạm Thị N1**, ông **Phạm Văn N2** có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản, vật dụng cá nhân để giao lại cho bà **Nguyễn Thị Mỹ L** (**Nguyễn Thị B**) 01 căn nhà (cột gạch, tường xây tô, sơn nước, mái tole có trần, nền gạch men với diện tích đo thực tế 63,7m²) cùng với mái che 13,6m² (có

sơ đồ bản vẽ kèm theo); sân xi măng $13,6m^2$; hàng rào xây tô và khung lưới B40 ($2,7m \times 2m$); hàng rào xây tô và khung sắt ($2m \times 2m$); cổng sắt ($1,8m \times 2m$); toàn bộ tài sản thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ gốc C2) tọa lạc tại **Bình Phước, B, T, tỉnh Bình Dương**.

- Bà **Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị Mỹ L)** có trách nhiệm trả cho bà **Nguyễn Thị Duyên S** tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và thanh toán giá trị mái che, sân xi măng, hàng rào, cổng sắt, chi phí di dời bồn nước với số tiền 17.151.600 đồng (mười bảy triệu một trăm năm mươi một nghìn sáu trăm đồng). Tổng số tiền bà **B (L)** phải trả cho bà Duyên số tiền 417.151.600 đồng (bốn trăm mười bảy triệu một trăm năm mươi một nghìn sáu trăm đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Nguyễn Thị D** đối với bà **Nguyễn Thị B** về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016, giao các giấy tờ liên quan nhà đất cho bà **D**.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2022, bị đơn ông **Nguyễn Xuân Đ** kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Ngày 10/7/2016, bà **Nguyễn Thị B (Nguyễn Thị Mỹ L)** và bà **Nguyễn Thị D** có thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích $90m^2$, trên đất có 01 nhà cấp 04 (với chiều ngang 5m, chiều dài 18m); thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại **phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương** với giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thanh toán: đặt cọc lần 01 số tiền 350.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng; đợt 02 khi ra công chứng lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên mua thể chấp ngân hàng sẽ trả hết số tiền còn lại cho bên A là 300.000.000 đồng. Mỗi bên giữ 01 bản hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Bà **D** đã giao thêm 50.000.000 đồng cho bà **B** và đã nhận nhà, sửa chữa thêm để sử dụng.

Theo bản hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn giữ đã thể hiện nội dung: “căn nhà nói trên là do tôi mua, còn lô đất là đứng tên giùm cho dì **L**” có chữ ký xác nhận của bà **D**. Còn trên bản hợp đồng do bị đơn đang giữ thì không thể hiện nội dung này.

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 28/12/2021 thể hiện:

“*Thống nhất thỏa thuận đất và nhà diện tích khoảng $90m^2$ và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất là 01 căn nhà cấp 4, có chiều ngang 5, chiều dài 18m thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ C2 tọa lạc tại **phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương** thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà **Nguyễn Thị D**. Bà **D** đã thanh toán cho bà **Nguyễn Thị B** (bà **Nguyễn Thị Mỹ L**) số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm*

triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L và bà Nguyễn Thị D. Ngày 18/02/2022 (dương lịch) bà Nguyễn Thị D giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị B (bà Nguyễn Thị Mỹ L). Sau khi bà D giao toàn bộ số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị B (bà Nguyễn Thị Mỹ L) đất và nhà diện tích khoảng 90m² và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất là 01 căn nhà cấp 4, có chiều ngang 5, chiều dài 18m thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ C2 tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị D. Nếu có người tranh chấp thì bà Nguyễn Thị B (bà Nguyễn Thị Mỹ L) phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngày 18/02/20202 (dương lịch) bà Nguyễn Thị D không giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị B (bà Nguyễn Thị Mỹ L) thì cũng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau khi bà D thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị B (bà Nguyễn Thị Mỹ L) thì bà Nguyễn Thị B phải giao lại toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P1 và bà Nguyễn Thị B (bà Nguyễn Thị Mỹ L); giấy tờ cam kết làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ các giấy tờ có liên quan về nhân thân của bà P1 cũng như bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản sao.”

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/6/2022 thể hiện bị đơn đã nhận nhà, đất; trên đất tranh chấp có một phần tài sản do bị đơn sửa chữa lại. Như vậy, các bên có sự thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà, bà D là người đứng tên trên giấy chứng nhận (bao gồm phần nhận chuyển nhượng của bà B và phần còn lại thì đứng tên giùm cho bà B). Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc và giải quyết vụ án là không đúng bản chất, gây thiệt hại quyền lợi cho bà D. Theo Đơn phản tố ngày 24/6/2022 của bị đơn thể hiện yêu cầu: “ Công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 10/07/2016 giữa 2 bên có hiệu lực do tôi đã thanh toán 2/3 số tiền mua bán nhà theo khoản 2 điều 129 BLDS 2015 và đã nhận nhà ở theo quy định tại Điều 12 Luật nhà ở, (Giá mua bán 650.000.000 : 90m² = 7.222.000/ m², thực tế 7.222.000 x 78,2 m² = 564.760.000 VNĐ, đã thanh toán: 400.000.000 VNĐ tương đương hơn 2/3 giá trị hợp đồng). Buộc bà B giao lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà đất trên cho bà D, cam kết không liên quan và không tranh chấp về sau và công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất thuộc về tôi”. Yêu cầu phản tố của bị đơn thuộc quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án sơ thẩm xác định chỉ là hợp đồng đặt cọc là xác định bỏ sót quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất. Do xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi tuyên vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà B có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch cho bà D theo kết quả định giá cùng giá trị tài sản mà bà D đã đầu tư trên đất. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Các đương sự đều thừa nhận tài sản tranh chấp theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/7/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn là diện tích 90m² (đo đạc thực tế 77,9m²) gắn liền ngôi nhà cấp 4 diện tích 63,7m² (một phần thửa đất số 63 tờ bản đồ C2), tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02570QSDĐ/BN ngày 10/11/2003 cấp cho hộ bà Ngô Thị Kim P1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính bà P1 đang cất giữ.

Ngày 10/7/2016, nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng căn nhà diện tích chiều ngang 5m x chiều dài 18m với giá 650.000.000 đồng; bị đơn đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng, ngày 20/10/2016 bị đơn giao thêm cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng và nhận nhà. Năm 2019, nguyên đơn thông báo cho bị đơn biết không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bị đơn, vì đất này còn đứng tên bà P1. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn để yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Nguyên đơn đã thỏa thuận để trả lại tiền cọc cho bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

[1.1] Xét thấy: tài sản nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng là một phần thửa đất số 63 tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T tỉnh Bình Dương do hộ bà Ngô Thị Kim P1 đứng tên quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/7/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện hai bên đồng ý bán căn nhà, nhưng không thỏa thuận chuyển nhượng đất, không thể hiện thông tin thửa đất. Bị đơn dựa trên hợp đồng đặt cọc (không ghi ngày tháng năm) giữa nguyên đơn và bà Ngô Thị Kim P1 để thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bị đơn phần tài sản nêu trên là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 166, 167, 168, 179 của Luật Đất đai, vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 và 500 Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, căn cứ Điều 91 Luật Nhà ở quy định điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch: “Trong các giao dịch về mua bán, ...nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật”; theo Điều 122 Luật Nhà ở quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở như sau: “1). Trường hợp mua bán, tặng cho..... thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. 2). Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu. Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng.”

Đối chiếu các quy định thì nguyên đơn chưa có quyền về tài sản, không thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán. Vì vậy, giao dịch đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất giữa nguyên đơn với bị đơn lập ngày 10/7/ 2016 vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015). Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng lập ngày 10/7/2016 là có căn cứ. Xét đơn phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 10/7/2016 để tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì đã thanh toán 2/3 số tiền và đã nhận nhà ở.

[1.2] Xét thấy như đã phân tích ở phần trên, nguyên đơn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận, giao quyền sử dụng nhà, đất nên việc chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng đã thực hiện thanh toán 2/3 để yêu cầu công nhận hợp đồng hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016.

[1.3] Xét thấy: tại Điều 502 Bộ luật Dân sự quy định hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, pháp luật đất đai. Theo khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: “a) *Hợp đồng chuyển nhượng..... phải được công chứng, chứng thực...*”. Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó...*”. Như vậy, theo quy định này thì chỉ khi vi phạm về hình thức (vi phạm việc công chứng, chứng thực), nhưng nội dung giao kết, chủ thể thực hiện phải có đủ quyền và đảm bảo các điều kiện có hiệu lực khác của hợp đồng mới được công nhận. Đồng thời theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc giá trị chuyển nhượng 650.000.000 đồng, bị đơn chỉ mới giao số tiền 400.000.000 đồng là chưa được hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Chính vì vậy, bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2016 có hiệu lực là hoàn toàn không có căn cứ.

Do vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng không có giá trị từ thời điểm giao kết, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi dẫn đến thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường thiệt hại. Cho nên yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Bị đơn đưa cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn.

Lời khai của bà P1 thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản này cho nguyên đơn nhưng bà P1 vẫn còn đứng tên, bà P1 không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu. Nguyên đơn giao nhà, đất cho bị đơn nên cần buộc bị đơn cùng các con phải di dời các tài sản, vật dụng cá nhân để giao trả nhà, đất lại cho nguyên đơn. Trong giao dịch này cả hai bên đều có lỗi ngang nhau nên không bên nào phải bồi thường thiệt hại cho bên nào.

Nguyên đơn giao nhà cho bị đơn hoàn toàn không có biên bản bàn giao để xác định tình trạng nhà khi giao. Hiện tại, bị đơn có sơn lại nhà, làm lại bếp, làm hàng rào lưới B40, hàng rào sắt, cổng sắt, sân xi măng, mái che nhưng nguyên đơn thừa nhận. Do ngôi nhà đã có sẵn, bị đơn sử dụng và sơn sửa nhằm phục vụ cho bị đơn nên không tính giá trị căn nhà để thanh toán. Đối với hàng rào, cổng, mái che, sân xi măng thì nguyên đơn đồng ý thanh toán lại cho bị đơn, theo biên bản định giá tài sản này có giá trị 17.151.600 đồng, khi bị đơn giao trả nhà, đất cho nguyên đơn, nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền các tài sản này cho bị đơn. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm bị đơn yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp nên đến ngày 06/4/2023, Hội đồng định giá trong Tổ tụng dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tiến hành định giá tài sản tranh chấp nhưng về đơn giá tài sản không có thay đổi chỉ thay đổi về tỷ lệ sử dụng còn lại nên lấy kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm giải quyết là phù hợp.

Do giao dịch bị vô hiệu nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà đất trên cho bị đơn là không có căn cứ. Từ những nhận định trên, không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị D.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

3. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bị đơn **Nguyễn Thị D** phải chịu số tiền 3.000.000 đồng được trừ hết vào số tiền bà **D** đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà **Nguyễn Thị D** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003706 ngày 01/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

5. Trường hợp bản án được thi hành án 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 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 Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T1;
- TAND thành phố T1;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp