

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 295/2023/DS-PT
Ngày 25-7-2023
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng 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: Ông Nguyễn Trung Dũng;
Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ;
Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 25 tháng 7 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: 224/2023/TLPT-DS ngày 23/6/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1984; địa chỉ: số B làng C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1969; địa chỉ: số J, đường T, khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn T, sinh năm 1993; địa chỉ: số D N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 05/3/2022); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L, sinh năm 1978; địa chỉ: số B V, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Minh N1**, sinh năm 1995; địa chỉ: **số A Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/11/2022); có mặt.

2. **Văn phòng C**, địa chỉ: **đường N, khu đô thị V, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương**; có đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phan Ngọc S** – chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người kháng cáo: bị đơn ông **Nguyễn Trọng N** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Mai H** và người đại diện của bà **H** là ông **Lê Văn B** trình bày:

Bà **Nguyễn Thị Mai H** quen biết với ông **Nguyễn Trọng N** khi bà **H** thuê nhà tại ô số 04 B3 thuộc dự án **làng C, khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương**. Tháng 4 năm 2016, do biết bà **H** có nhu cầu thuê nhà cho nhân viên công ty ở nên ông **N** có chủ động liên hệ cho bà **H** thuê căn nhà tại vị trí ô số 7 lô **B**, ông **N** nói với bà **H** là nhà do ông **N** nhận chuyển nhượng từ **Công ty Cổ phần K**, ông **N** nói nhà đang chờ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 05/HĐMB/2014 ngày 12/6/2014 giữa ông **N** với **Công ty Cổ phần K**, đây là tài sản riêng của ông **N**, việc thuê nhà giữa bà **H** với ông **N** có làm giấy tay, từ đó nhân viên công ty bà **H** chuyển sang căn nhà **số B** ở.

Tháng 10/2016, ông **N** liên lạc với bà **H** nói muốn bán căn nhà **số B** với giá 1.720.000.000 đồng. Do không có đủ tiền nên bà **H** trao đổi với ông **N**, bà **H** mua nhà nhưng tiền sẽ thanh toán nhiều lần, chờ đến khi ông **N** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà **H** sẽ thanh toán hết tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng theo quy định của pháp luật, ông **N** đồng ý và nói khoảng hơn 02 tháng nữa ông **N** sẽ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/11/2016, bà **H** và ông **N** lập “Giấy đặt tiền cọc về việc mua bán - chuyển nhượng nhà và đất số B3-07 làng chuyên gia Rubyland, **M, B, Bình Dương**”, giá chuyển nhượng 1.720.000.000 đồng.

Phương thức thanh toán: khi ký giấy đặt tiền cọc, bà **H** đặt cọc cho ông **N** 86.000.000 đồng, hạn chót là ngày 10/11/2016, bà **H** tiếp tục thanh toán cho ông **N** 1.350.000.000 đồng, trong vòng 03 tháng kể từ ngày thanh toán số tiền 1.350.000.000 đồng, bà **H** phải thanh toán tiếp số tiền 200.000.000 đồng, nếu trễ hạn bà **H** sẽ phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất là 10,5%/năm, số tiền 270.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi bên bán là ông **N** có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thì ngày 08/11/2016,

bà H thanh toán cho ông N số tiền 1.264.000.000 đồng, ngày 08/12/2016 bà H thanh toán cho ông N 40.000.000 đồng, ngày 29/12/2016 bà H thanh toán cho ông N 60.000.000 đồng. Tổng cộng bà H đặt cọc và thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông N là 1.450.000.000 đồng.

Ngày 8/11/2016, ông N có ký hợp đồng ủy quyền để ủy quyền nhà và đất tại ô số 07 lô B3 thuộc dự án làng C cho bà H tại Văn phòng C. Nội dung, ông N ủy quyền cho bà H thay mặt ông N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đóng thuế, phí, lệ phí, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên, được quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên.

Tháng 9/2019, Công ty cổ Phần K có liên hệ bà H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất ông N nhận chuyển nhượng tại ô số 7, lô B, ngày 04/10/2019, bà H đại diện ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần K đối với thửa đất số 5558 tờ bản đồ số 58 tại phường M (trước là ô số 7 lô B3) với diện tích là 216,2m², ngày 4/11/2021, Công ty Cổ phần K giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N đối với nhà đất nêu trên. Sau đó, bà H có liên lạc với ông N để ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà H nhà đất này nhưng ông N không ký hợp đồng chuyển nhượng mà đòi hủy hợp đồng.

Nay, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận cho bà H được sử dụng phần đất hiện thuộc thửa đất số 5558 tờ bản đồ số 58 tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS19813 ngày 07/02/2020 cho ông Nguyễn Trọng N; công nhận quyền sở hữu đối với 01 căn nhà trên đất, bà H đồng ý trả cho ông N số tiền còn thiếu theo hợp đồng là 270.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Trọng N và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trọng N là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Tại Biên bản hòa giải ngày 07/3/2022, bị đơn ông Nguyễn Trọng N trình bày: bà H là người môi giới tìm nhà thuê cho nhân viên, công nhân công ty ở. Ông N là chủ sở hữu căn nhà địa chỉ ô số 07 lô B, ông N nhận chuyển nhượng nhà này từ Công ty Cổ phần K nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2015, ông N không có nhu cầu sử dụng căn nhà này nên có cho thuê, bà H là người liên hệ với ông N thuê nhà này cho công nhân công ty ở, bà H là người gặp ông N thương lượng việc thuê nhà, nhưng khi ký hợp đồng thuê thì ông N ký với giám đốc Công ty TNHH R, giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng, bà H là người đại diện công ty mang tiền thuê nhà trả cho ông N.

Khoảng tháng 11/2016, bà H hỏi mua căn nhà số G, lô B3 cho bà H, ông N có thỏa thuận bán cho bà H với giá 1.720.000.000 đồng, thỏa thuận phương thức chuyển nhượng:

Sau khi ký giấy đặt tiền cọc bà H đặt cọc cho ông N 86.000.000 đồng, do chưa xác định được thời điểm ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên hợp đồng đặt cọc này là không có thời hạn, chỉ xác định khi nào được cấp giấy chứng nhận. Còn số tiền 1.264.000.000 đồng, bà H giao cho ông N là tiền bà H đưa trước cho ông N nếu sau này có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà thì tiền này sẽ chuyển thành tiền thanh toán, nếu không chuyển nhượng nhà thì ông N sẽ trả lại tiền này cho bà H, ngược lại bà H sẽ là người hưởng số tiền 10.000.000 đồng mà ông N cho công ty thuê vì tại thời điểm ký giấy đặt tiền cọc với bà H thì ông N vẫn cho công ty thuê nhà.

Tiếp đó ngày 08/12/2016, bà H giao cho ông N 40.000.000 đồng và ngày 29.12.2016 giao tiếp 60.000.000 đồng. Vậy tổng cộng ông N nhận bà H là 1.450.000.000 đồng.

Sau đó, tại các buổi hòa giải tại Tòa án, ông N thay đổi ý kiến, cụ thể ông N trình bày như sau:

Vào ngày 04/11/2016, bà Mai H và ông N có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại căn B3-07 (ô số 07- lô B3) dự án làng C thuộc khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Thực chất của việc ký hợp đồng đặt cọc là để làm tin cho việc ông N vay tiền của bà H. Ngày ký hợp đồng đặt cọc ông N đã nhận từ bà H số tiền 86.000.000 đồng.

Sau đó, ông N đã tiếp tục mượn của bà H số tiền 1.264.000.000 đồng vào ngày 08/11/2016. Để đảm bảo cho việc trả nợ vay của ông N thì ông N và bà H đã thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền, theo đó ông N ủy quyền cho bà H được trực tiếp nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Công ty Cổ phần K và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà H được quyền sử dụng nhà đất trong thời hạn 10 năm kể từ ngày 08/11/2016. Việc bà H sử dụng nhà đất coi như là thuê nhà và căn trừ tiền thuê nhà vào tiền lãi tiền vay.

Ngày 08/12/2016, ông N tiếp tục nhận của bà H số tiền 40.000.000 đồng; ngày 29/12/2016 nhận thêm 60.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông N đã vay của bà H là 1.450.000.000 đồng.

Đến cuối năm 2021, bà H mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến và yêu cầu ông N ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N mới được biết bà H đã thay mặt mình nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Công ty Cổ phần K. Khi bà H yêu cầu ông N ra phòng công chứng để ký hợp đồng sang tên nhà đất trên cho bà H thì ông không đồng ý vì ông không chuyển nhượng nhà đất cho bà H, việc ký hợp đồng cọc và hợp đồng ủy quyền là để làm tin cho quan hệ vay mượn tiền giữa ông N và bà H.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà H ông N có ý kiến như sau: Ông N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Đối với tổng số tiền ông N đã nhận từ bà H là 1.450.000.000 đồng. Ông N đồng ý trả lại cho bà H. Việc

bà H sử dụng nhà của ông từ trước đến nay coi như là cần trừ hết vào khoản tiền lãi vay mà đáng ra ông phải trả cho bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L và người đại diện của bà L là ông Lê Minh N1 trình bày:

Bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L là vợ hợp pháp của ông Nguyễn Trọng N. Liên quan đến lô đất thuộc căn B3-07 (ô số 07, lô B) dự án làng C thuộc khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, bà L cùng ông N là người trực tiếp giao dịch với Công ty Cổ phần K và thỏa thuận giá cả và quyết định việc mua lô đất này. Tuy nhiên, do điều kiện công việc của bà L rất bận rộn trong khi thủ tục mua bán thì nhiều nên bà L đã giao cho ông N đứng ra ký hợp đồng với Công ty Cổ phần K. Sau khi nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần K thì bà L giao toàn bộ cho ông N làm thủ tục để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông N ký hợp đồng đặt cọc, ủy quyền với bà H thì ông N không hề nói lại cho bà L, bà L cũng không hề biết, cho đến khi vụ án tranh chấp xảy ra thì ông N mới nói cho bà L.

Nhận thấy tài sản mà ông N với bà H tranh chấp thuộc sở hữu chung của vợ chồng ông N và bà L, việc ông N tự ý quyết định giao dịch với bà H là không đúng, vi phạm quyền lợi chính đáng của bà L. Bà L cũng không hề biết, không được ông N giao số tiền nào liên quan đến giao dịch với bà H, bà L cũng không hề sử dụng số tiền nào trong số tiền ông N đã nhận từ bà H. Do đó, nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H thì bà L hoàn toàn không đồng ý.

Đồng thời bà L có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ký giữa bà H và ông N ngày 04/11/2016 bị vô hiệu;

- Tuyên huỷ hợp đồng ủy quyền ký giữa bà H và ông N ngày 08/11/2016.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày: Văn phòng C có công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Trọng N với bên nhận ủy quyền là bà Nguyễn Thị Mai H, hợp đồng được công chứng số 015131, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng và công chứng viên Văn phòng C thực hiện công chứng thì hồ sơ công chứng nêu trên hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật. Việc công chứng được thực hiện đúng với thủ tục và quy trình công chứng theo quy định của luật công chứng và quy định của Văn phòng C. Văn phòng C không đồng ý với yêu cầu huỷ hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Trọng N với bà Nguyễn Thị Mai H, đã được Văn phòng C công chứng số 015131 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H với bị đơn ông Nguyễn Trọng N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận bà Nguyễn Thị Mai H được sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 5558 tờ bản đồ số 58 tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương có diện tích 216,2m², đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS19813 ngày 07/02/2020 cho ông Nguyễn Trọng N và sở hữu tài sản trên đất là 01 căn nhà kết cấu 01 trệt 01 lầu. Có bản vẽ kèm theo.

Bà Nguyễn Thị Mai H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được quản lý sử dụng.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS19813 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/02/2020 cho ông Nguyễn Trọng N.

Bà H có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền chuyển nhượng còn thiếu và tiền lãi phát sinh là 337.170.818 đồng, trong đó tiền gốc là 270.000.000 đồng, tiền lãi là 67.170.818 đồng.

Kể từ ngày quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H đối với yêu cầu: tuyên hợp đồng đặt cọc (giấy đặt tiền cọc) ngày 4/11/2016 về việc mua bán nhà và đất tại ô số 7 lô B3 làng chuyên gia Rubyland M giữa ông Nguyễn Trọng N và bà Nguyễn Thị Mai H vô hiệu; hủy hợp đồng ủy quyền số 015131 quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 8/11/2016 giữa ông N với bà H ký tại Văn phòng C.

3. Tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 015131 quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 8/11/2016 giữa ông Nguyễn Trọng N với bà Nguyễn Thị Mai H ký tại Văn phòng C.

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

Sau khi tuyên bản án sơ thẩm, ngày 07/4/2023, bị đơn bà Nguyễn Trọng N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên

yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

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

Về nội dung: Giữa ông N và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất của Công ty Cổ phần K. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng tài sản tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông N và bà L là không có cơ sở vì bà L đã có văn bản cam kết tài sản tranh chấp là tài sản riêng của ông N vào ngày 31/10/2016, văn bản này đã được Ủy ban nhân dân Phường E, Quận A chứng thực; bị đơn kháng cáo cho rằng giao dịch giữa bà H, ông N không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho hợp đồng vay, việc chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật, xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông N vẫn thực hiện được và đảm bảo đúng quy định của pháp luật vì ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N không tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi của ông N; đối với vấn đề hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức thì bà H đã thực hiện được 2/3 hợp đồng theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, do đó đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Văn phòng C

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất vào ngày 04/11/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn ông N theo “Giấy đặt tiền cọc” mua bán – chuyển nhượng nhà và đất: B3/07 diện tích 216,2m² tại làng C, thị xã B; quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng N ngày 07/02/2020 và sở hữu tài sản trên đất gồm 01 căn nhà. Bà

H đã thanh toán cho ông **N** số tiền 1.450.000.000đồng, bà **H** đồng ý thanh toán số tiền còn lại là 270.000.000 đồng cho ông **N**.

Bị đơn ông **N** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với số tiền 1.450.000.000 đồng ông **N** đã nhận từ bà **H**, ông đồng ý trả lại số tiền này cho bà **H**. Việc bà **H** sử dụng căn nhà của ông Nhân từ trước đến nay, coi như cản trở vào hết tiền khoản tiền lãi vay mà đáng lẽ ra ông **N** phải thanh toán cho bà **H**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L** cho rằng: bà **L** là vợ của ông **N**, đối với diện tích 216,2m² thửa đất số 5558, tờ bản đồ số 58, tại Làng chuyên gia **Rubyland M, B**, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **N** ngày 07/02/2020 là tài sản chung của vợ chồng bà **L**, ông **N**. Việc ông **N** tự ý quyết định giao dịch mua bán với bà **H** là không đúng, xâm phạm đến quyền lợi của bà **L** nên bà **L** có yêu cầu độc lập đề nghị: tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2016 về việc mua bán nhà và đất tại thửa đất số 5558, tờ bản đồ số 58, tại Làng chuyên gia **Rubyland M, B** giữa ông **N** và bà **H** vô hiệu; huỷ Hợp đồng ủy quyền số số 015131, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016 giữa ông **Nguyễn Trọng N** với bà **Nguyễn Thị Mai H** ký tại **Văn phòng C**.

Theo nội dung “Giấy đặt tiền cọc” mua bán – chuyển nhượng nhà và đất số B3/07 làng chuyên gia **Rubyland M, B** (bút lục 40) thể hiện:

Ngày 04/11/2016, nguyên đơn bà **H** và bị đơn ông **N** ký kết như sau:

Bên bán: **Nguyễn Trọng N** (Bên A) là chủ sở hữu căn nhà nêu trên.

Bên mua: **Nguyễn Thị Mai H** (Bên B).

Nay bên A đồng ý bán cho bên B căn nhà số: **B làng C, B** với giá tiền: 1.720.000.000đồng với thỏa thuận:

Bên B chịu toàn bộ các khoản phí, thuế về việc chuyển nhượng, giá bán trên là giá bên A thu về.

Giá bán trên không bao gồm nội thất + ngoại thất và bên A sẽ mang đi gồm: giường, nệm, gối, tủ, bàn, ghế, tivi, máy tính, máy lạnh, tủ lạnh, máy nước nóng, kệ, rèm...các cây kiểng trong chậu, bàn đá ngoài trời.

Khi ra công chứng làm thủ tục Thừa phát lại, bên B đưa cho bên A số tiền: 1.350.000.000 đồng, đã gồm tiền cọc.

Bên A cho bên B nợ: 200.000.000 đồng không tính lãi trong vòng 03 tháng, mỗi tháng Bên B góp cho bên A, số tiền: 50.000.000 đồng trong vòng 03 tháng, bên B phải trả hết 200.000.000 đồng cho bên A, nếu trễ thì bên A sẽ tính lãi suất 10,5%/năm của khoản nợ 200.000.000 đồng, kể từ ngày công chứng làm Thừa phát lại.

Bên B được giữ lại 150.000.000 đồng và khi bên A có giấy chủ quyền là tiến hành thủ tục ký công chứng mua bán hay ủy quyền cho bên B, thì bên B trả đủ cho bên A 150.000.000 đồng này.

Bên B đặt tiền cọc cho bên A, số tiền 86.000.000 đồng tương đương 05% của 1.720.000.000 đồng.

Hai bên đã đọc và đồng ý ký tên các nội dung trên và lập thành 02 bản giống nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

Bên A đồng ý cho bên B hạn chót đến ngày 10/11/2016 đi làm thủ tục Thừa phát lại và thanh toán cho bên A đủ số tiền 1.350.000.000 đồng. Nếu quá thời hạn trên mà bên B không đi làm thủ tục Thừa phát lại và thanh toán tiền cho bên A thì xem như bên B từ chối mua bán và bên A sẽ bán cho bên thứ 3 khác, bên B chịu mất tiền đã đặt cọc cho bên A và không được khiếu nại gì về việc mua bán nêu trên.

Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông **N** thừa nhận có ký giấy đặt tiền cọc ngày 04/11/2016 với nguyên đơn bà **H** và Biên bản hòa giải ngày 07/3/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 138-141). Ông **N** thừa nhận đã đặt tiền cọc của bà **H** là 86.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 5558, tờ bản đồ số 58 tại phường M, thị xã B cho bà Nguyễn Thị Mai H và ông **N** đã nhận tiền chuyển nhượng của bà **H** các lần như sau:

Ngày 08/11/2016 ông **N** nhận của bà **H**, số tiền 1.264.000.000 đồng;

Ngày 08/12/2016 ông **N** nhận của bà **H**, số tiền 40.000.000 đồng;

Ngày 29/12/2016 ông **N** nhận của bà **H**, số tiền 60.000.000 đồng.

Như vậy ông **N** thừa nhận mình đã nhận tiền chuyển nhượng của bà **H** là 1.450.000.000 đồng trên tổng số tiền chuyển nhượng là 1.720.000.000 đồng.

Sự thừa nhận của ông **N** là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông **N** cho rằng có ký giấy đặt tiền cọc ngày 04/11/2016 với bà **H** nhưng không có việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 5558, tờ bản đồ 58 tại phường M, thị xã B, mà thực chất ký hợp đồng đặt cọc là để làm tin việc ông **N** vay tiền của bà **H**. Sau khi ký giấy đặt cọc, ông **N** nhận tiền cọc 86.000.000 đồng tương ứng 05% giá trị hợp đồng 1.720.000.000 đồng. Do chưa xác định được khi nào ông **N** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc này không có thời hạn. Ngày 08/11/2016, bà **H** có giao cho ông **N** số tiền 1.264.000.000 đồng, số tiền này bà **H** đưa trước cho ông **N**, nếu sau này có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà thì tiền này sẽ chuyển thành tiền thanh toán, nếu không chuyển nhượng nhà thì ông **N** sẽ trả lại tiền này cho bà **H**.

Ngoài ra, trong tháng 12/2016, bà **H** đã giao tiếp 100.000.000 đồng cho ông **N**.

Tổng cộng ông **N** nhận của bà **H** là 1.450.000.000 đồng.

Tại Biên bản đối chất ngày 07/3/2023 (bút lục 162) ông **N** vẫn khẳng định thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2016, để chuyển nhượng thửa đất số 5558, tờ bản đồ 58, diện tích 216,2m² như nguyên đơn bà **H** trình bày, nhưng

nay ông **N** không chuyển nhượng nữa, đồng ý trả tiền cọc 86.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 86.000.000 đồng, còn số tiền 1.364.000.000 đồng, ông **N** nhận của bà **H** là tiền vay thì ông **N** đồng ý trả lại. Nhưng bị đơn ông **N** không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện ông **N** vay tiền của bà **H** nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của ông **N**.

Ngày 08/11/2016, tại Văn phòng **C**, ông **Nguyễn Trọng N** ký hợp đồng ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị Mai H** đã được công chứng như sau:

Tại Điều 1 phạm vi ủy quyền của hợp đồng ủy quyền thể hiện:

Bên A (ông **N**) ủy quyền cho bên B (bà **H**) để bên B được đại diện thay mặt bên A liên hệ các cơ quan chức năng, có thẩm quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đóng thuế, phí, lệ phí (nếu có) và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bất động sản thửa đất 5558, tờ bản đồ số 58, diện tích 216,2m², được quyền quản lý, sử dụng căn cứ theo quy định pháp luật. Điều 2 thời hạn ủy quyền là 10 năm.

Ngày 04/10/2019, bà **H** đại diện ủy quyền của ông **N** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần **K** (TDC) với diện tích, thửa đất, tờ bản đồ như trên.

Ngày 07/02/2020, ông **N** được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/11/2021, bà **H** thanh toán cho Công ty Cổ phần **K** số tiền là 159.878.000 đồng (05% còn lại của giá trị hợp đồng) là tiền thanh toán đợt cuối theo “Hợp đồng mua bán nhà ở” giữa ông **N** và Công ty Cổ phần **K** ký ngày 12/6/2014. Ngoài ra, bà **H** thanh toán số tiền 2.765.800 đồng phí ra sổ và bà **H** nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối.

Xét, ông **Nguyễn Trọng N** ký hợp đồng mua bán nhà ở với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối ngày 12/6/2014 theo Hợp đồng số 05/HĐMB/2014 (bút lục 10 đến 17) với diện tích 216,2m² tại vị trí: ô số 07, lô **B** thuộc dự án Làng chuyên gia **Rubyland M, B**, bất động sản là quyền sử dụng đất và công trình nhà ở. Loại nhà: nhà ở riêng lẻ, giá chuyển nhượng 1.316.000.000 đồng.

Ngày 15/7/2014, ông **N** đã thanh toán cho Công ty Cổ phần **K** số tiền 1.256.122.000 đồng tương đương 95% giá trị hợp đồng, còn lại 59.878.000 đồng là 5% tổng giá trị hợp đồng.

Ngày 08/11/2016 ông **N** đã ủy quyền cho bà **H** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần **K** và ngày 04/10/2019, bà **H** đã ký hợp đồng chuyển nhượng với Công ty Cổ phần **K** và thanh toán các khoản của hợp đồng mà ông **N** đã ký với Công ty Cổ phần **K**.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **N**, bà **H** yêu cầu ông **N** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra tên bà **H** nhưng ông **N** không đồng ý.

Xét thấy việc nguyên đơn bà **H** và bị đơn ông **N** ký giấy đặt tiền cọc để mua bán chuyển nhượng nhà và đất số B3/07 làng chuyên gia Rubyland (nay là thửa 5558, tờ bản đồ số 58), tại **phường M, B, Bình Dương**. Ngày 04/11/2016, thì phần diện tích đất + nhà ông **N** đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với **Công ty Cổ phần K** ngày 12/6/2014 và ông **N** đã thanh toán số tiền 1.256.122.000 đồng cho **Công ty Cổ phần K** tương ứng 95% giá trị hợp đồng, ông **N** đã nhận nhà và đưa vào sử dụng còn lại 59.878.000 đồng tương ứng 05% giá trị hợp đồng.

Quá trình thực hiện giấy đặt tiền cọc (bút lục 40) bà **H** đã giao tiền cho ông **N** qua các lần, tổng cộng 1.450.000.000 đồng.

Ngày 04/10/2019 bà **H** đại diện ủy quyền của ông **N** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với **Công ty Cổ phần K** (bút lục 92, 93) đối với diện tích 216,2m² theo Mảnh trích lục địa chính do **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C** ngày 26/9/2019, số thửa mới 5558, tờ bản đồ 58, tại **phường M, B, Bình Dương**. Ngày 07/02/2020 **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **N**.

Việc ông **N** chuyển nhượng nhà và đất cho bà **H** là hoàn toàn phù hợp với pháp luật, việc thỏa thuận của bà **H** và ông **N** là tự nguyện, không trái pháp luật.

Việc ông **N**, bà **H** không thỏa thuận hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào một thời gian cụ thể vì ông **N** chưa được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên tại khoản 9.1 Điều 9 của hợp đồng mua bán nhà ở giữa **Công ty Cổ phần K** và ông **Nguyễn Trọng N** ký kết ngày 12/6/2014 thể hiện:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, bên B (ông **N**) có thể đề nghị chuyển nhượng các quyền lợi và nghĩa vụ của hợp đồng này cho bên thứ 3 nhưng bên B phải gửi văn bản đề nghị chuyển nhượng này cho bên A (**Công ty Cổ phần K**) và phải được sự đồng ý của bên A.

Trong trường hợp bên A (bên chuyển nhượng) đồng ý việc chuyển nhượng các quyền lợi và nghĩa vụ trong hợp đồng này của bên B (bên nhận chuyển nhượng) cho bên thứ 3 thì việc chuyển nhượng này thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Như vậy ông **N** ký chuyển nhượng nhà và đất cho bà **H** là không trái pháp luật, không vi phạm điều cấm, không vi phạm hợp đồng mua bán nhà ở giữa **Công ty Cổ phần K** và ông **Nguyễn Trọng N**. Hơn nữa, bà **H** đã thanh toán cho ông **N** tổng số tiền 1.450.000.000 đồng là số tiền mà bà **H** thanh toán vượt quá 2/3 số tiền bà **H** có nghĩa vụ trả theo hợp đồng. Ngoài ra, sau khi ký Giấy đặt tiền cọc mua bán nhà và đất số B3/07 ngày 04/11/2016 ông **N** đã giao nhà và đất cho bà **H** quản lý, sử dụng từ tháng 11/2016 cho đến nay.

Như vậy, việc thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng nhà và đất giữa ông **N** và bà **H** phát sinh hiệu lực, căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 như sau:

1. *Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực*

hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định hiệu lực của giao dịch đó.

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 1 bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Nguyên đơn bà H yêu cầu công nhận hợp đồng nhà và đất là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L yêu cầu: Tuyên hợp đồng đặt cọc (giấy đặt tiền cọc) ngày 04/11/2016 về việc mua bán nhà và đất tại ô số 7 lô B3 làng chuyên gia Rubyland M (nay là thửa đất số 5558 tờ bản đồ số 58 tại phường M) giữa ông Nguyễn Trọng N và bà Nguyễn Thị Mai H vô hiệu; hủy hợp đồng ủy quyền số 015131 quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 8/11/2016 giữa ông N với bà H ký tại Văn phòng C.

Bà L cho rằng diện tích 216,2m², thửa đất số 5558 tờ bản đồ số 58 tại phường M, thị xã B là tài sản chung của bà L và ông N, việc ông N ký thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng ủy quyền cho bà H mà không thông báo, không được sự đồng ý của bà L làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Xét thấy:

Việc trình bày của bà L là không có căn cứ chấp nhận bởi vì ngày 4/11/2016 ông N với bà H ký giấy đặt tiền cọc để thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thì trước đó vào ngày 31/10/2016, bà L có đơn xin cam kết thửa đất tại ô số 7 lô B3 diện tích 216,2m² tại dự án làng chuyên gia Rubyland M, B là tài sản riêng của ông N, bà L cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan đến đất, căn nhà này và đơn xin cam kết đã được Ủy ban nhân dân Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận. Việc bà L cho rằng bà ký văn bản này chỉ nhằm mục đích khi ông N thực hiện các thủ tục pháp lý gì liên quan đến thửa đất này bà L sẽ không cần tham gia ký tên, tuy nhiên bà L không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc trình bày của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Mặt dù không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 015131 quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 8/11/2016 giữa ông N với bà H theo yêu cầu của bà L nhưng xét thấy để vụ án được giải quyết triệt để và nội dung ủy quyền của ông N cho bà H tại hợp đồng ủy quyền này đã được thực hiện xong, thửa đất số 5558 tờ bản đồ số 58 cũng đã được giải quyết tranh chấp nên cần chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 015131 quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 8/11/2016 giữa ông N với bà H.

Về thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H, theo thỏa thuận giữa bà H với ông N tại “Giấy đặt tiền cọc” ngày 04/11/2016 thì trong thời gian 03 tháng từ ngày bà H trả số tiền 1.264.000.000

đồng bà **H** phải tiếp tục trả cho ông **N** 200.000.000 đồng nhưng bà **H** mới trả cho ông **N** 100.000.000 đồng nên cần buộc bà **H** tiếp tục trả số tiền này cho ông **N** và tiền lãi theo mức lãi thỏa thuận là 10,5%/năm (mức lãi thỏa thuận giữa bà **H** với ông **N** tại giấy đặt tiền cọc ngày 4/11/2016), ngoài ra bà **H** phải trả số tiền còn lại theo hợp đồng là 170.000.000 đồng. Cụ thể số tiền bà **H** phải trả cho ông **N** là 100.000.000 đồng nợ gốc x 10,5%/năm x 06 năm 01 tháng 19 ngày = 67.170.818 đồng + 170.000.000 đồng (số tiền còn lại của hợp đồng hai bên thỏa thuận bà **H** sẽ trả cho ông **N** khi ông **N** có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký công chứng chuyển nhượng cho bà **H**) = 337.170.818 đồng.

Từ những phân tích trên kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại cấp phúc thẩm, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới để thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Trọng N** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L**.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông **Nguyễn Trọng N**, bà **Công Huyền Tôn Nữ Mỹ L** mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0011093 và 0011094 cùng ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng