

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 99/2023/DS-PT

Ngày: 08 - 8 -2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng CNQSDĐ.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quân; ông Nguyễn Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Minh Khuê, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Phạm Xanh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2023/QĐ – PT ngày 06 tháng 7 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 94/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Thái H, sinh năm 1949. Địa chỉ: Khu phố 4, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Ngọc D, sinh năm 1998. Địa chỉ: Thôn Thiện Trung, xã T.N, thành phố P.T, tỉnh B.T.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ 14 (02 cũ) Đ. Đ, Phường V.H, thành phố N.T, tỉnh K.H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Viêt D, sinh năm 1967. Địa chỉ: khu phố 1, phường X.A, TP. P.T, tỉnh B.T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn

D – Văn phòng Luật sư chuyên chính, Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Thành T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khu phố 2, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trung: Ông Kim Ngọc D, sinh năm 1998. Địa chỉ: Thôn Thiện Trung, xã T.N, thành phố P.T, tỉnh B.T.

2. Văn phòng công chứng Nguyễn D - Nay là Văn phòng Công chứng Đoàn Thị Mỹ Hằng. Địa chỉ: 201 Nguyễn Thông, khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị A

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà A, ông D, ông D và ông D; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Kim Ngọc D trình bày:

Tôi là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Thái H trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn là bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ 14 (02 cũ) Đường Đệ, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Vụ án hiện đang được Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thụ lý giải quyết, tôi thống nhất với bản khai và trình bày của ông Hòa với nội dung ông Hòa trình bày vụ việc như sau:

Ông Hòa và em trai Võ Thành T là đồng sở hữu chung thừa đất số 01, tờ bản đồ 00, diện tích 2632,2 m² tại địa chỉ khu phố 2, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 553490 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 05/01/2013. Năm 2018, do gia đình khó khăn nên mới rao bán thửa đất trên. Sau khi bà Nguyễn Thị A có nhu cầu mua và gặp chúng tôi để thương lượng việc chuyển nhượng. Sau khi thương lượng, hai bên thống nhất: chúng tôi chuyển nhượng cho bà A giá chuyển nhượng là 15.000.000.000(mười lăm tỷ) đồng. Sau đó, ngày 31/5/2018, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc được công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Dân. Sau khi ký thì bà A đặt cọc cho chúng tôi số tiền 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng. Thời hạn đặt cọc hết số tiền còn lại đến ngày 31/12/2018.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà A lấy lý do ở xa nên bảo chúng tôi ký luôn hợp đồng chuyển nhượng đổi với thửa đất trên để bà A khỏi đi lại nhiều lần, số tiền còn lại bà A nói sẽ trả sau, tới ngày 31/12/2018, sau khi thanh toán

xong số tiền còn lại thì chúng tôi sẽ giao sổ đỏ cho bà Ân. Do vậy, cũng trong ngày 31/5/2018, bà Ân và chúng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Dân theo yêu cầu của bà Ân, tại hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện giá 210.000.000 đồng là do bà Ân yêu cầu như vậy để tránh thuế (giá thực tế thỏa thuận là 15.000.000.000 đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên thì chúng tôi vẫn giữ bản chính sổ đỏ, đến ngày 31/12/2018 khi bà Ân trả hết tiền còn lại (8.000.000.000 đồng) theo thỏa thuận thì chúng tôi sẽ giao sổ đỏ cho bà Ân. Nhưng tới ngày 16/12/2018, bà Ân chỉ đưa cho chúng tôi thêm 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng thì anh em tôi đã nhận của bà Ân 9.000.000.000 đồng. Trong ngày 16/12/2018, bà Ân có xin anh em tôi gia hạn trả hết số tiền còn lại là 6.000.000.000 đồng thêm 04 tháng thì anh em tôi đồng ý. Hai bên có làm hợp đồng gia hạn đặt cọc ngày 16/12/2018, qua đó chúng tôi đồng ý gia hạn cho bà Ân tới ngày 30/4/2019 phải trả hết cho anh em tôi số tiền 6.000.000.000 đồng còn lại.

Trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì tôi có nói với bà Ân là phải ghi đúng số tiền hai bên thỏa thuận là 15.000.000.000 đồng vì tôi sợ bị xử lý về hành vi trốn thuế nhưng bà Ân không đồng ý và bảo có gì thì bà Ân hoàn toàn chịu trách nhiệm. Mặc khác tôi có nói với bà Ân là có ký hợp đồng chuyển nhượng thì cũng không sang tên được cho bà Ân vì lý do tại thời điểm trên tài sản của tôi đang bị niêm phong do tôi đang bị kê biên để thi hành án theo Quyết định kê biên tài sản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết nhưng bà Ân lấy lý do ở xa, cứ ký hợp đồng công chứng, sau này bà trả 6.000.000.000 đồng còn lại để tôi thực hiện nghĩa vụ trả tiền để Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết dỡ bỏ niêm phong tài sản của tôi thì các bên ra ký lại hợp đồng. Nghe bà Ân nói như vậy thì tôi và em tôi mới ký hợp đồng như trên.

Sau khi bà Ân gia hạn nhận cọc ngày 16/12/2018 thì giữa tôi và em tôi (Võ Thành T) không còn hòa thuận với nhau nên ông Trung đã âm thầm nhận số tiền cọc 6.000.000.000 đồng còn lại của bà Ân mà không cho tôi hay biết và cũng không đưa tiền cho tôi. Tại đơn khởi kiện tôi vẫn chưa biết là ông Trung đã nhận số tiền trên từ bà Ân, sau khi khởi kiện thì ông Trung mới nói cho tôi biết.

Do vậy tôi kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2018, công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Dân và Hợp đồng gia hạn đặt cọc ngày 16/12/2018 giữa ông Võ Thành T và ông Võ Thái H với bà Nguyễn Thị A vì vô hiệu.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018, công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Dân giữa ông Võ Thành T và ông Võ Thái H với bà Nguyễn Thị A đối với thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích 2632,2 m² tại địa chỉ khu phố 2, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 553490 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 05/01/2013 vì vô hiệu.

Với lý do: Việc ký hợp đồng là do bà Ân lừa dối chúng tôi giá thỏa thuận là 15.000.000.000 đồng nhưng bà Ân yêu cầu chỉ ghi 210.000.000 đồng là hành vi trốn thuế nhà nước; Thời điểm ký hợp đồng và kể cả thời điểm bây giờ tài sản của tôi đang bị niêm phong nên không thể thực hiện được giao dịch.

Tôi và ông Trung sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền 15.000.000.000 đồng đã nhận và 15.000.000.000 đồng tiền phạt cọc theo như hai bên thỏa thuận.

Đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Lê Văn Bổng trình bày: Tại bản tự khai bị đơn Nguyễn Thị A nộp cho Tòa án, tôi thống nhất với ý kiến của bị đơn trình bày như sau:

Vào ngày 30/5/2018 ông Võ Thái H và ông Võ Thành T, sinh năm 1963, địa chỉ: Khu phố 2, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T, có nhu cầu chuyển nhượng đất cho tôi (Nguyễn Thị A), sau khi thống nhất giá cả 2 bên làm giấy tay nhận cọc mua bán đất, số tiền nhận cọc là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng). Đến ngày 31/5/2018 hai bên làm Hợp đồng đặt cọc. Tài sản đặt cọc là số tiền 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) trong đó có 5.000.000.000đ đã đặt cọc trước đó. Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện Bên A (Bên đặt cọc) bà Nguyễn Thị A, Bên B (Bên nhận đặt cọc) ông Võ Thành T và ông Võ Thái H hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất số: BM 553490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00120 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 05/11/2013. Giá trị chuyển nhượng đất 15.000.000.000đ (Mười lăm tỷ đồng). Tài sản đặt cọc gồm:

1. Bên A đặt cọc trước cho bên B số tiền là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

2. Bên A tiếp tục đặt cọc cho bên B số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) qua chuyển khoản cho bên B.

Số tiền còn lại 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng Bên A sẽ chuyển cho Bên B đến hết ngày 31/12/2018.

Kết quả chuyển khoản qua ngân hàng Vietcombank thể hiện: Ngày 30/5/2018, Nguyễn Huy Phú, sinh năm 1988 là em ruột của Nguyễn Thị A đã chuyển qua tài khoản ông Võ Thái H (Ngân hàng Kiên Long, Phan Thiết) số tiền 5.000.000.000 đ (Năm tỷ đồng).

Ngày 31/5/2018, Nguyễn Huy Phú chuyển cho ông Võ Thái H số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Ngày 01/6/2018, Nguyễn Huy Phú chuyển cho ông Võ Thái H số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ngày 15/6/2018, Nguyễn Huy Phú chuyển cho ông Võ Thái H số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Ngày 16/12/2018 giữa hai bên làm hợp đồng gia hạn đặt cọc, lý do Bên A xin gia hạn thời gian hợp đồng đặt cọc thêm 4 tháng, tức là đến ngày 30/4/2019.

Tại Hợp đồng gia hạn này Bên B chỉ có ông Võ Thái H ký, ghi rõ họ tên và ông Hòa còn ghi thêm đã nhận 9.000.000.000.

Ngày 17/12/2018, Nguyễn Huy Phú chuyển cho ông Võ Thành T số tiền 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng.

Ngày 01/02/2019, Nguyễn Huy Phú chuyển cho ông Võ Thành T số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Ngày 01/02/2019, Nguyễn Huy Phú chuyển cho ông Võ Thành T số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Ngày 21/3/2019, Nguyễn Huy Phú chuyển cho ông Võ Thành T số tiền 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng.

Ngày 23/5/2019, Nguyễn Huy Phú chuyển 02 lần cho ông Võ Thành T, mỗi lần 50.000.000 đồng.

Các trường hợp chuyển tiền nêu trên đều có chứng từ giao dịch qua Ngân hàng kèm theo. Tổng hợp chung: Ông Võ Thái H đã nhận 9.000.000.000 đ (Chín tỷ đồng); Ông Võ Thành T đã nhận 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng); Tổng cộng là 15.000.000.000 đ (Mười lăm tỷ đồng).

Như vậy, Bên A đã hoàn thành việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2018. Cùng ngày 31/5/2018 tôi (Ân) có làm Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các ông Võ Thành T và ông Võ Thái H.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên thì ngày 21/3/2019, Bên A (Nguyễn Thị A) làm giấy ủy quyền, ủy quyền cho ông Võ Thành T làm thủ tục biến động đất đai từ tên Võ Thành T, Võ Thái H qua tên Nguyễn Thị A. Tuy nhiên, mãi cho đến tháng 9/2022, ông Võ Thành T không làm được thủ tục biến động đất đai qua tên Nguyễn Thị A. Tôi (Ân) yêu cầu ông Trung giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất số: BM 553490, BM 553489 nhưng ông Trung không giao. Ngày 14/9/2022 tôi (Nguyễn Thị A) buộc phải làm văn bản chấm dứt Giấy ủy quyền với ông Võ Thành T được Văn phòng Công chứng Đoàn Thị Mỹ Hằng chứng nhận ngày 14/9/2022.

Đến nay ông Võ Thái H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2018 và Hợp đồng gia hạn đặt cọc vào ngày 16/12/2018; yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 31/5/2018; ông Võ Thái H sẽ trả lại cho tôi Nguyễn Thị Ân số tiền 9.000.000.000 đ (Chín tỷ đồng) đã đặt cọc. Việc yêu cầu trên của ông Hòa là không đúng. Bởi lẽ Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng gia hạn đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng với quy định của pháp luật và đến thời điểm 23/5/2019 tôi (Ân) đã giao đủ số tiền

15.000.000.000 đ (Mười lăm tỷ đồng) để thực hiện các hợp đồng nói trên. Coi như đã hoàn thành thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Bác đơn khởi kiện của ông Võ Thái H về việc yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2018, Hợp đồng gia hạn đặt cọc ngày 16/12/2018 giữa ông Võ Thành T, Võ Thái H và bà Nguyễn Thị A và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018.

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn đã hoàn thành hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2018, Hợp đồng gia hạn đặt cọc ngày 16/12/2018 giữa ông Võ Thành T, Võ Thái H và bà Nguyễn Thị A và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018.

3. Bác yêu cầu của ông Võ Thái H về việc ông Hòa sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền 9.000.000.000đ (Chín tỷ đồng) đã đặt cọc.

4. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn đã hoàn thành thực hiện các hợp đồng nói trên với số tiền 15.000.000.000 đ (Mười lăm tỷ đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành T trình bày: Tôi và ông Võ Thái H là đồng sở hữu chung thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích 2632,2 m² tại địa chỉ khu phố 2, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 553490 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 05/01/2013. Năm 2018, bà Nguyễn Thị A có nhu cầu mua và gặp chúng tôi để thương lượng việc chuyển nhượng, hai bên thống nhất chúng tôi chuyển nhượng cho bà Ân giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 đồng. Ngày 31/5/2018, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2018, công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Dân. Sau khi ký thì bà Ân đặt cọc cho chúng tôi số tiền 7.000.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc hết số tiền còn lại đến ngày 31/12/2018.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà Ân lấy lý do ở xa nên bảo chúng tôi ký luôn hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên để bà Ân khỏi đi lại nhiều lần, số tiền còn lại thì Ân nói sẽ trả sau, tới ngày 31/12/2018 sau khi thanh toán xong số tiền còn lại thì chúng tôi sẽ giao sổ đỏ cho bà Ân. Do vậy, cũng trong ngày 31/5/2018, bà Ân và chúng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ân thửa đất trên có công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Dân theo yêu cầu của bà Ân, tại hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện giá 210.000.000 đồng là do bà Ân yêu cầu như vậy để tránh thuế (giá thực tế thỏa thuận là 15.000.000.000 đồng). Sau khi ký hợp chuyển nhượng trên thì chúng tôi vẫn giữ bản chính sổ đỏ, đến ngày 31/12/2018 khi bà Ân trả hết tiền còn lại (8.000.000.000 đồng) theo thỏa thuận thì chúng tôi sẽ giao sổ đỏ cho bà Ân. Nhưng tới ngày 16/12/2018 thì bà Ân chỉ đưa cho chúng tôi thêm 2.000.000.000 đồng. Tổng

cộng thì anh em tôi đã nhận của bà Ân 9.000.000.000 đồng. Trong ngày 16/12/2018, bà Ân có xin anh em tôi gia hạn trả hết số tiền còn lại là 6.000.000.000 đồng thêm 04 tháng thì anh em tôi đồng ý. Hai bên có làm hợp đồng gia hạn đặt cọc ngày 16/12/2018, qua đó chúng tôi đồng ý gia hạn cho bà Ân tới ngày 30/4/2019 phải trả hết cho anh em tôi số tiền 6.000.000.000 đồng còn lại.

Trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì tôi và ông Hòa có nói với bà Ân là phải ghi đúng số tiền hai bên thỏa thuận là 15.000.000.000 đồng vì chúng sợ bị xử lý về hành vi trốn thuế nhưng bà Ân không đồng ý và bảo có gì thì bà Ân hoàn toàn chịu trách nhiệm. Mặt khác anh em tôi có nói với bà Ân là có ký hợp đồng chuyển nhượng thì cũng không sang tên được cho bà Ân vì lý do tại thời điểm trên tài sản của ông Hòa đang bị niêm phong do ông Hòa đang bị kê biên để thi hành án theo Quyết định kê biên tài sản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết nhưng bà Ân lấy lý do ở xa, cứ ký hợp đồng công chứng, sau này bà trả 6.000.000.000 đồng còn lại để ông Hòa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, khi gỡ lệnh niêm phong thì các bên ra ký lại hợp đồng. Nghe bà Ân nói như vậy thì anh em tôi mới ký hợp đồng như trên.

Sau khi bà Ân gia hạn nhận cọc ngày 16/12/2018 thì tôi đã giấu ông Hòa liên hệ với bà Ân chuyển tiền cho tôi số tiền còn lại 6.000.000.000 đồng (chuyển nhiều lần). Việc tôi nhận số tiền trên là do lúc đó làm ăn thua lỗ với lại anh em mâu thuẫn nhau nên tôi mới lấy tiền trên mà không cho ông Hòa biết.

Do vậy tôi kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2018, công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Dân và hợp đồng gia hạn đặt cọc ngày 16/12/2018 giữa ông Võ Thành T và ông Võ Thái H với bà Nguyễn Thị A.

- Tuyên Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018, công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Dân giữa ông Võ Thành T và ông Võ Thái H với bà Nguyễn Thị A đối với thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích 2632,2 m² tại địa chỉ Khu phố 02, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 553490 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 05/01/2013.

Với lý do: Việc ký hợp đồng là do bà Ân lừa dối chúng tôi; Giá thỏa thuận là 15.000.000.000 đồng nhưng bà Ân yêu cầu chỉ ghi 210.000.000 đồng là hành vi trốn thuế nhà nước; Thời điểm ký hợp đồng và kể cả thời điểm bây giờ tài sản của ông Hòa đang bị niêm phong nên không thể thực hiện được giao dịch.

Tôi và ông Hòa sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền 15.000.000.000 đồng đã nhận và 15.000.000.000 đồng tiền phạt cọc theo như hai bên thỏa thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

1/ Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 124, Điều 123, Điều 131, Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 40 Luật Công chứng năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2/ Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thái H.

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Thái H và ông Võ Thành T với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị A, do phòng công chứng Nguyễn Dân (Đoàn Thị Mỹ Hằng) chứng nhận, ngày 31/5/2018 là vô hiệu.

Hủy hợp đồng Đặt cọc quyền sử dụng đất giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị A với bên nhận đặt cọc ông Võ Thái H và ông Võ Thành T do phòng công chứng Nguyễn Dân (Đoàn Thị Mỹ Hằng) chứng nhận, ngày 31/5/2018.

Lô đất tọa lạc tại khu phố 2, phường M.N, thành phố P.T, tỉnh B.T theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số BM 553490 do UBND thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 05/01/2013, số vào sổ cấp GCN: CH 00120, đứng tên ông Võ Thái H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số BM 553489 do UBND thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 05/01/2013, số vào sổ cấp GCN: CH 00119, đứng tên Ông Võ Thành T cụ thể như sau: Thửa đất số: 1, tờ bản đồ số: 00; Diện tích 2632,2 m²; Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm cùng sử dụng đất với người khác.

Buộc ông Võ Thái H và ông Võ Thành T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng).

Tiền chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị A phải hoàn trả cho ông Võ Thái H 79.426.000 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc ông Hòa và ông Trung giao 02 giấy chứng nhận QSDĐ đã chuyển nhượng cho bà Ân để bà Ân thực hiện thủ tục sang tên chủ quyền theo quy định.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên, chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ của vụ án và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Hòa, ông Trung với bà Ân được các bên thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết đã có văn bản tạm dừng giao dịch đối với tài sản của ông Võ Thái H. Ngoài ra giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/5/2018 thấp hơn nhiều so với giá thực tế chuyển nhượng. Do đó có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên vô hiệu. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Ân phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền chi phí tố tụng (đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá) mà bà Ân có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hòa là không đúng quy định. Do đó, đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06/01/2023 của TAND thành phố Phan Thiết theo hướng đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy bị đơn kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm;

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt Văn phòng công chứng Đoàn Thị Mỹ Hằng nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

2.1 Bản án sơ thẩm có những sai sót như sau:

Thứ nhất: Tòa án sơ thẩm cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018 được ký kết giữa ông Võ Thái H và ông Võ Thành T với bà Nguyễn Thị A đã vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu, vì thời điểm xác lập hợp đồng đã có văn bản số 691/CV-THA ngày 24/11/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phan Thiết, ngăn chặn cấm việc chuyển nhượng, mua bán tài sản của ông Võ Thái H. Nội dung này, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Công văn số 691/CV-THA ngày 24/11/2015 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết chỉ là văn bản mang tính chất phối hợp giữa các cơ quan hành chính có liên quan mà không phải là Văn bản (Quyết định) được ban hành theo trình tự, thủ tục của Luật thi hành án dân sự trong việc tổ chức thi hành án đối với quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án, bởi: Công văn trên được ban hành không đúng theo quy định tại Điều 69 Luật thi hành án dân sự; Điều 19 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự; Hơn nữa, ông Võ Thái H và ông Võ Thành T là đồng sử dụng chung thửa đất số 01/2632,2m² nhưng Chấp hành viên chưa thực hiện việc xác định, phân chia, xử lý tài sản chung và không kê biên tài sản của ông Võ Thái H để thi hành án theo quy định tại khoản 1 Điều 74, Điều 88, Điều 89 Luật thi hành án dân sự và khoản 2 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015. Ngoài ra, không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh “Quyền sử dụng đất của ông Hòa đối với thửa đất nêu trên là tài sản duy nhất đã bị kê biên để thi hành án”.

Như vậy, Công văn số 691/CV-THA ngày 24/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết không phải là văn bản được ban hành theo thủ tục kê biên quyền sử dụng thửa đất số 01/2632,2m² để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của ông Võ Thái H, mà chỉ là công văn phối hợp giữa các cơ quan liên quan có thẩm quyền nên không làm hạn chế quyền sử dụng đất của ông Võ Văn

Hòa. Hơn nữa ngày 05/01/2023 (trước khi Tòa sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử), Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết đã ban hành quyết định số 13/QĐ-CCTHADS về việc đình chỉ thi hành án đối với ông Võ Thái H, do người được thi hành án là bà Nguyễn Thị Sanh tự nguyện chấm dứt việc yêu cầu thi hành án đối với ông Võ Thái H. Do đó, Tòa án sơ thẩm cho rằng thửa đất số 01/2632,2m² không được chuyển nhượng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (đất đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án) là không có căn cứ pháp luật.

Thứ hai: Tòa án sơ thẩm cho rằng giá chuyển nhượng thửa đất số 01/2.632,2m² là 15 tỷ đồng, nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 210.000.000 đồng, là hợp đồng giả tạo về giá để trốn thuế nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự là không phù hợp. Bởi trong vụ án này các đương sự đều thừa nhận đã thỏa thuận và trên thực tế các bên đã thực hiện việc chi trả tiền theo giá chuyển nhượng thửa đất số 01/2.632,2m² với số tiền 15 tỷ đồng; Hơn nữa, các bên chưa hoàn tất thủ tục nộp hồ sơ đăng ký cập nhật chuyển nhượng thửa đất số 01/2.632,2m² từ ông Võ Thái H và ông Võ Thành T sang cho bà Nguyễn Thị A. Mặc khác, cho dù các đương sự ghi giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế thì cơ quan Thuế vẫn căn cứ theo giá đất của Nhà nước quy định để tính thuế mà đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

Hơn nữa, phía ông Hòa, ông Trung cho rằng việc ghi số tiền chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng theo giá thấp hơn giá thực tế là do bà Nguyễn Thị A yêu cầu nhằm trốn thuế là hoàn toàn không có căn cứ, bởi theo quy định của pháp luật thì ông Hòa và ông Trung là người phải chịu thuế thu nhập cá nhân.

Thứ ba: Thửa đất số 01/2.632,2m² thuộc quyền sử dụng chung giữa ông Võ Thái H và ông Võ Thành T. Vì vậy, cùng ngày 05/01/2013 UBND thành phố Phan Thiết đã cấp cho mỗi người một giấy chứng nhận là đúng quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật đất đai năm 2013. Theo đó: Ông Võ Thái H được cấp giấy CNQSD đất số BM 553490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00120, có ghi chú “đồng sử dụng chung với ông Võ Thành T”; còn ông Võ Thành T được cấp giấy CNQSD đất số BM 553489 ngày 05/01/2013 cũng có phần ghi chú “đồng sử dụng chung với ông Võ Thái H”.

Mặc dù khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018, có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nguyễn Dân chỉ ghi giấy CNQSD đất của UBND thành phố Phan Thiết cấp cho ông Hòa, mà không ghi số ngày tháng giấy CNQSD đất của UBND thành phố Phan Thiết cấp cho ông Võ Thành T là có thiếu sót, nhưng trên giấy CNQSD đất mà ông Võ Thái H cung cấp để lập hợp đồng chuyển nhượng có ghi thửa đất số 01/2.632,2m² “đồng sử dụng chung với ông Võ Thành T” và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Võ Thành T là người được ủy quyền làm hồ sơ đăng ký biến

động chuyển nhượng thửa đất số 01/2.632,2m² là tài sản sử dụng chung của ông Võ Thái H và ông Võ Thành T thành tài sản của bà Nguyễn Thị A. Nên thiếu sót nêu trên không phải là vi phạm về mặt nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các bên ký kết; đồng thời cũng không phải là nguyên nhân làm cho hợp đồng bị vô hiệu như Tòa án sơ thẩm đã nhận định.

Thứ tư: Tòa án sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông Võ Thái H và ông Võ Thành T với bà Nguyễn Thị A, là không có căn cứ. Bởi:

Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định: *Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Tính đến ngày 23/5/2019, bà Nguyễn Thị A đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán 15 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 01/2.632,2m². Như vậy, bà Ân đã thực hiện xong nghĩa vụ đặt cọc và nghĩa vụ thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đất, nên hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 372, Điều 373, Điều 422 Bộ luật dân sự.

Thứ năm: Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2018, giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Thái H và ông Võ Thành T với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị A, có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nguyễn Dân là hợp đồng vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị A với bên nhận đặt cọc ông Võ Thái H và ông Võ Thành T; là sai lầm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến mâu thuẫn trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo đó:

- Hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự, là “Giao dịch không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117”; hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả (Điều 131 Bộ luật dân sự).

- Đối với “*hủy hợp đồng*” hay “*chấm dứt hợp đồng*” là chế tài dành cho

tranh chấp hợp đồng có hiệu lực. Nhưng do một trong các bên vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thoả thuận hoặc vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ làm cho không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Bên hủy bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trường hợp việc hủy bỏ hợp đồng không có căn cứ quy định tại các điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật dân sự, thì bên hủy bỏ hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự do không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan.

Do áp dụng pháp luật không đúng, dẫn đến Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm nhưng buộc ông Võ Thái H và ông Võ Thành T phải phạt cọc với số tiền 15 tỷ đồng là mâu thuẫn, không đúng quy định pháp luật viện dẫn nêu trên.

Thứ sáu: Tòa án sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị A phải nộp 3.971.300 đồng án phí, đối với số tiền 79.426.000 đồng là khoản chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá) mà bà Nguyễn Thị A phải hoàn lại cho ông Võ Thái H là vi phạm quy định tại các Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật TTDS và Nghị quyết số 326 của UBTVQH14 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án; nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án; nghĩa vụ chịu án phí, lệ phí Tòa án.

2.2 Xét hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/5/2018, thấy rằng:

- Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên thì có căn cứ xác định: Ông Võ Thái H và ông Võ Thành T đã ký hợp đồng đặt cọc, đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị A đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 00, diện tích 2632,2 m² thuộc quyền sử dụng chung của ông Võ Thái H và ông Võ Thành T theo 02 giấy chứng nhận QSDĐ số BM 553490 và số BM 553489 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 05/01/2013; cả 02 hợp đồng trên đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Dân vào ngày 31/5/2018; Giá chuyển nhượng thực tế của thửa đất trên theo hợp đồng đặt cọc là 15 tỷ đồng; Ngoài ra, các bên còn ký hợp đồng gia hạn đặt cọc ngày 16/12/2018. Nội dung thỏa thuận giữa hai bên theo hợp đồng đặt cọc thể hiện: phía bà Ân giao cho phía ông Hòa và ông Trung 07 tỷ đồng tiền đặt cọc, số tiền còn lại (08 tỷ đồng) sẽ được giao chậm nhất đến ngày 30/4/2019 sau khi đã được gia hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị A đã giao cho phía chuyển nhượng QSDĐ đủ 15 tỷ đồng. Trong đó, giao cho ông Võ Thái H 09 tỷ đồng và ông Võ Thành T 06 tỷ đồng. Việc giao trả tiền được bà Ân thực hiện đảm bảo đúng thời hạn và được ông Hòa, ông Trung thừa nhận và phù hợp với chứng cứ

chuyển tiền do bà Ân giao nộp. Ngoài ra, ngày 21/3/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Dân, bà Nguyễn Thị A đã ký giấy ủy quyền cho ông Võ Thành T để thực hiện thủ tục sang tên chủ quyền sử dụng đất từ tên ông Hòa và ông Trung sang tên bà Nguyễn Thị A.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định tại Điều 16 và Điều 19 Bộ luật dân sự năm 2015. Việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc bị ép buộc.

Ngoài ra, xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2018 và hợp đồng gia hạn đặt cọc ngày 16/12/2018 đã ghi nhận nội dung *“Số tiền đặt cọc là 07 tỷ đồng, số tiền còn lại 08 tỷ đồng sẽ được thanh toán từ ngày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ... được chứng nhận đến hết ngày 31/12/2018 và được gia hạn đến ngày 30/4/2019”*. Như vậy, có căn cứ xác định, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/5/2018 thì bên chuyển nhượng đã đồng ý cho bên nhận chuyển nhượng (bà Ân) trả dần số tiền 08 tỷ đồng cho đến ngày 30/4/2019. Do đó, việc ông Hòa và ông Trung cho rằng: ngày 31/5/2018, các ông ký hợp đồng chuyển nhượng là thực hiện theo yêu cầu của bà Ân là không phù hợp.

- Việc ông Võ Thái H cho rằng bà Nguyễn Thị A tự ý chuyển 06 tỷ đồng còn lại của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 01/2.632,2m² cho ông Võ Thành T, mà không thông qua ý kiến của ông Hòa nên bà Ân có lỗi là không có căn cứ. Bởi: Thửa đất số 01/2.632,2m² là tài sản chung của ông Hòa và ông Trung. Tuy nhiên, khi các bên giao kết hợp đồng đã không quy định và ràng buộc trách nhiệm của bà Ân về việc thanh toán tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng cho ông Hòa và ông Trung theo tỷ lệ nhất định hoặc quy định bà Ân chỉ được chuyển vào tài khoản của ông Võ Thái H mà không được chuyển vào tài khoản của ông Võ Thành T. Do đó, bà Ân không có lỗi trong việc thanh toán tiền chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Việc ông Trung nhận 06 tỷ đồng, tiền chuyển nhượng đất từ bà Ân nhưng không thông báo cho ông Võ Thái H biết không phải là lỗi của bà Ân. Nếu ông Hòa và ông Trung không tự giải quyết được thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết về việc phân chia số tiền 15 tỷ đồng đã chuyển nhượng đất cho bà Ân. Nội dung này không ảnh hưởng đến hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết ngày 31/5/2018. Các tình tiết mà ông Hòa và ông Trung khai nại như nêu ở trên không phải là căn cứ để hủy hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 423 và Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ngoài ra, theo Điều 127 Bộ luật dân sự 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép thì: *Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu.*

Xét thấy trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Hòa, ông Trung là người biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất chuyển nhượng; theo quy định của pháp luật thì bên chuyển nhượng đất phải nộp thuế

thu nhập cá nhân; ngoài ra, các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án không chứng minh được thừa đất chuyển nhượng nêu trên của ông Hòa và ông Trung đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án đối với người có nghĩa vụ thi hành án là ông Võ Thái H. Do đó, việc ông Hòa và ông Trung đưa ra lý do để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ pháp luật. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thái H là không đúng quy định của pháp luật.

Xét thấy về hình thức, nội dung hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết do đó phát sinh hiệu lực pháp luật.

Từ những căn cứ và phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị A là có căn cứ được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo phân tích trên là có căn cứ.

Xét thấy quan điểm của Viện kiểm sát về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không phù hợp nên không được chấp nhận.

Đối với chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về án phí phúc thẩm*: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị A. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Căn cứ Điều 117, Điều 401, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, khoản 2 Điều 29 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thái H về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Dân công chứng ngày 31/5/2018.

2/ Chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị A.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng gồm ông Võ Thái H và ông Võ Thành T với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị A đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 00, diện tích 2.632,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 553489 và số BM 553490 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 05/01/2013 cho ông Võ Thái H và ông Võ Thành T đồng sử dụng chung được Văn phòng công chứng Nguyễn Dân công chứng ngày 31/5/2018, có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị A được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 1, tờ bản đồ số 00, diện tích 2.632,2m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên. Buộc ông Võ Thái H giao lại giấy chứng nhận QSDĐ số BM 553490 và ông Võ Thành T giao lại giấy chứng nhận QSDĐ số BM 553489 để bà Nguyễn Thị A thực hiện thủ tục cập nhật sang tên chủ quyền theo quy định.

3/ Về chi phí tố tụng: Ông Võ Thái H phải tự chịu số tiền đã chi là 158.852.000 đồng, bao gồm: chi phí đo đạc 4.352.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.500.000 đồng và chi phí thẩm định giá 150.000.000 đồng.

4/ Về án phí sơ thẩm: Ông Võ Thái H không phải chịu án phí sơ thẩm do là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp án phí.

5/ Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014197 ngày 08/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết (Do ông Lê Văn Bồn nộp).

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 và 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 (ngày 08/8/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TP. Phan Thiết;
- VKSND TP. Phan Thiết;
- Chi Cục THADS TP. Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Trần Phước Hiệu