

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 259/2023/DS-PT
Ngày: 26-12-2023
V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 270/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 341/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Văn S, sinh năm: 1974; cư trú tại số E, đường P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 585, quyền số 01/2023 SCT/CK,ĐC do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L chứng thực ngày 19/6/2023); có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1975, bà Mai Thị T1, sinh năm: 1979; cư trú tại số E, thôn H, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1979; cư trú tại thôn H, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:*

+ Ông Phạm Văn T – Nguyên đơn;

+ Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Mai Thị T1 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 14/12/2022 của ông Phạm Văn T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Đinh Văn S, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Ông Phạm Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Mai Thị T1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất có chiều ngang hai phía trước, sau là 35m, chiều sâu là 47m, diện tích 1.881m² với giá là 1.480.000.000đ; đất thuộc thửa số 328 (314), tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc” làm hai lần, lần thứ nhất vào ngày 01/4/2022 theo đó ông T đặt cọc cho vợ chồng ông B, bà T1 số tiền 200.000.000đ; lần thứ hai vào ngày 02/5/2022 đặt cọc tiếp số tiền 800.000.000đ, tổng cộng hai lần là 1.000.000.000đ; thỏa thuận nếu quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày đặt cọc lần thứ hai trên mà bên chuyển nhượng không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã đặt cọc.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông B, bà T1 cam kết làm thủ tục tách thửa diện tích đất chuyển nhượng cho ông T như đã thỏa thuận. Đến ngày 02/8/2022 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên tuy nhiên từ ngày nhận tiền cọc cho đến nay bị đơn không liên hệ với cơ quan nhà nước để tách thửa như đã cam kết. Sau khi giao tiền đặt cọc lần thứ nhất thì bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng; tuy nhiên từ khi vợ chồng ông B, bà T1 không thực hiện đúng như cam kết trong hợp đồng thì ông T đã trả lại cho vợ chồng ông B, bà T1 quản lý diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Nay ông T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy các “Hợp đồng đặt cọc” ngày 01/4/2022 và ngày 02/5/2022 nói trên, buộc vợ chồng ông B, bà T1 trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đ và phải chịu bị phạt cọc với số tiền là 1.000.000.000đ.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Mai Thị T1 thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đối với lô đất có diện tích 1.645m², cụ thể: chiều ngang giáp mặt đường thôn là 35m; chiều dài là 47m, tuy nhiên do đất hẹp nên đã cắt cho thẳng với chiều ngang mặt đường nên diện tích chuyển nhượng là 1.800m²; giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.480.000.000đ. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc” theo đó ngày 01/4/2022 ông T đặt cọc 200.000.000đ và ngày 02/5/2022 đặt cọc thêm 800.000.000đ, tổng cộng hai lần đặt cọc là 1.000.000.000đ.

Sau khi đặt cọc hai bên thỏa thuận trong thời hạn 04 tháng thì làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Trong thời hạn này vợ chồng ông, bà có đi làm thủ tục tách thửa cho ông T tuy nhiên trong thời gian đó Phòng Tài nguyên và môi trường huyện D trả lời tạm ngừng lại không cho tách thửa trong khoảng từ tháng 5 đến tháng 7 năm 2022; tức là cơ quan có thẩm quyền không tách cho người không có quan hệ thân thích với chủ sử dụng đất; việc tách thửa phải thông qua việc làm thủ tục tăng cho người thân trong gia đình; sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được chuyển nhượng. Khi cơ quan Nhà nước trả lời như trên thì vợ chồng ông, bà có báo cho ông T biết; sau đó hai bên thỏa thuận vợ chồng ông, bà phải chịu tiền chuyển mục đích 240m² đất thổ cư cho ông T và ông T đồng ý để cho vợ chồng ông, bà tách thửa cho bà Nguyễn Thị T2 là em gái của ông B đứng tên. Sau khi bà T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông, bà đã gọi cho ông T lấy Giấy chứng nhận về để đi làm thủ tục theo quy định nhưng ông T không nói gì, khoảng 03 ngày sau thì vợ chồng ông, bà có nhận được giấy mời của Công an xã H, huyện D lên trụ sở để làm việc về việc bị tố cáo lừa đảo trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Theo vợ chồng ông, bà thì lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng là do cả hai bên; vợ chồng ông, bà đã chậm so với thời gian cam kết là 02 tháng nhưng đã thỏa thuận chịu tiền phí chuyển mục đích 240m² đất thổ cư cho ông T còn ông T có lỗi từ tháng 10/2022 đến nay không làm thủ tục, ông T đã chặt cả phê trên đất đã chuyển nhượng của gia đình vợ chồng ông, bà.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông, bà không đồng ý, yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hiện nay diện tích đất trên vợ chồng ông, bà đang chưa quản lý và ông T chưa giao số tiền còn lại.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị T2 thì: Bà và ông Nguyễn Văn B là anh em ruột, việc bà đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 314, tờ bản đồ số 34 xã H là do ông T và vợ chồng ông B, bà T1 đồng ý để bà đứng tên hộ vì lúc đó Nhà nước tạm dừng việc tách thửa cho người ngoài khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thực tế thì đất là của vợ chồng ông B, bà T1, việc bà đứng tên chỉ để thuận tiện trong việc giao dịch của ông T và vợ chồng ông B, bà T1, sau này khi các bên thực hiện xong quyền và nghĩa vụ trong việc chuyển nhượng thì sẽ sang tên cho ông T theo quy định.

Nay ông T và vợ chồng ông B, bà T1 tranh chấp việc chuyển nhượng lô đất nói trên thì không liên quan đến quyền lợi của bà, khi các bên thống nhất thì bà sẽ hợp tác làm thủ tục sang tên theo quy định.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 83/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023; Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T; tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” giữa ông Phạm Văn T với vợ chồng ông Nguyễn Văn B bà Mai Thị T1 ký kết ngày 01/4/2022 và ngày 02/5/2022 là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn B bà Mai Thị T1 trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền đã nhận cọc 1.000.000.000đ.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu phạt cọc.

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

Ngày 21/9/2023 ông Phạm Văn T kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 02/10/2023 vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Mai Thị T1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 19/10/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt cọc và rút kháng cáo; bị đơn không đồng ý đồng thời vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Di Linh giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các “Hợp đồng đặt cọc” giữa ông với vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Mai Thị T1 ngày 01/4/2022 và ngày 02/5/2022; buộc vợ chồng ông B, bà T1 trả lại số tiền đã nhận cọc 1.000.000.000đ và phạt cọc là 1.000.000.000đ. Vợ chồng ông B, bà T1 không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc” là chưa phù hợp với quy định của pháp luật và bản chất của vụ án, bởi lẽ: sau khi đã đặt cọc cho bị đơn 200.000.000đ thì tiếp sau đó nguyên đơn đã thanh toán thêm 800.000.000đ; dù tiêu đề của lần giao tiền vào ngày 02/5/2022 vẫn ghi là “Hợp đồng đặt cọc”; tuy nhiên giữa các bên đều thừa nhận sau khi ông T giao số tiền 200.000.000đ lần thứ nhất vào ngày 01/4/2022 thì bị đơn đã giao toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn quản lý, sử dụng; đã tiến hành san ủi và cải tạo đất; chặt phá một số cây cà phê trên đất nên cần xem giữa các bên đã chuyển sang giai đoạn chuyển nhượng và toàn bộ số tiền bên nhận chuyển nhượng đã trả cho bên chuyển nhượng được xem là tiền trả trước của hợp đồng. Do vậy cần xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mới phù hợp với quy định của pháp luật và giao dịch thực tế giữa các bên.

[2] Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt cọc; do bị đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng:

[3.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Giữa ông T và vợ chồng ông B, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng lô đất có diện tích 1.881m² (chiều ngang 35m x sâu 47m) thuộc thửa 328 (314), tờ bản đồ số 34, tại xã H, huyện D với giá chuyển nhượng là 1.480.000.000đ.

Vào ngày 01/4/2022 ông T và vợ chồng ông B, bà T1 đã lập “Hợp đồng đặt cọc” để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng lô đất nói trên; theo đó ông T giao cho vợ chồng ông B, bà T1 số tiền 200.000.000đ. Nội dung của “Hợp đồng đặt cọc” này thể hiện đầy đủ nội dung như các bên thỏa thuận; ngay sau khi nhận số tiền trên thì bị đơn đã giao toàn bộ diện tích đất theo thỏa thuận cho ông T sử dụng, canh tác. Đến ngày 02/5/2022, ông T tiếp tục giao tiếp cho bị đơn số tiền 800.000.000đ nữa và các bên tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc ghi cùng ngày.

[3.2] Mặc dù văn bản ghi nhận việc thỏa thuận giao tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Mai Thị T1 lập ngày 01/4/2022 và ngày 02/5/2022 đều ghi là “Hợp đồng đặt cọc” với tổng số tiền của hai lần sẽ 1.200.000.000đ; tuy nhiên, như đã phân tích nói trên; có căn cứ xác định số tiền 200.000.000đ là tiền đặt cọc; vì sau khi đặt cọc, trong thời gian chờ bị đơn làm thủ tục tách thửa nhằm tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn lại tiếp tục trả thêm số tiền 800.000.000đ và bị đơn cũng đã giao toàn bộ tài sản cho nguyên đơn quản lý, sử dụng và tổng số tiền nguyên đơn trả cho bị đơn lớn hơn 2/3 giá trị tài sản thỏa thuận chuyển nhượng; do vậy có căn cứ xác định giao dịch giữa các bên đã chuyển sang giai đoạn chuyển nhượng và toàn bộ số tiền

bên nhận chuyển nhượng đã trả cho bên chuyển nhượng được xem là tiền trả trước của hợp đồng.

[3.3] Toà án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp nên dẫn đến việc giải quyết không đúng bản chất của vụ án, xác định số tiền 1.000.000.000đ là đặt cọc; tuyên giao dịch giữa các bên là vô hiệu và buộc bị đơn phải trả số tiền này cho nguyên đơn là không phù hợp.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận đã nhận lô đất nói trên vào ngày 01/4/2022 (sau thời điểm giao số tiền 200.000.000đ); sau khi nhận đất ông T đã phá bỏ khoảng 100 cây cà phê 20 năm tuổi, san ủi, cải tạo lại đất và canh tác trên đất; khi các bên xảy ra tranh chấp thì đã trả lại đất cho vợ chồng ông B, bà T1; tuy nhiên bị đơn lại không thừa nhận mà cho rằng từ khi giao đất cho nguyên đơn thì đến nay vợ chồng ông, bà không quản lý, sử dụng và hiện nay không biết ai đang quản lý, sử dụng đất này; trong thực tế thì bị đơn chưa nhận lại đất từ ông T và cũng không đồng ý nhận lại diện tích đất đã chuyển nhượng mà yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa các bên.

[4.1] Qua xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì không có bất cứ tài liệu nào xác định diện tích đất nói trên hiện ai đang quản lý, sử dụng và hiện trạng như thế nào kể từ khi ông T nhận đất.

[4.2] Việc Toà án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ hiện nay diện tích đất trên ai đang quản lý sử dụng, không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng đất và tài sản trên đất, không làm rõ và hỏi bị đơn để có ý kiến về việc tài sản của mình là cây cà phê đã bị ông T chặt bỏ và thay đổi hiện trạng đất là chưa thực hiện các biện pháp thu thập chứng cứ cách đầy đủ; chưa xem xét giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, chưa làm rõ các vấn đề vừa nêu; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[6] Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét đến việc rút kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Mai Thị T1.

[7] Về án phí: Do hủy án nên ông Phạm Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Mai Thị T1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 3 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. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

2.1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc” giữa ông Phạm Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Mai Thị T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T2.

2.2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Về án phí:

Ông Phạm Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Mai Thị T1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Ông T được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002480 ngày 10/10/2023, vợ chồng ông B, bà T1 được nhận lại số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002476 và số 0002475 ngày 09/10/2023; tất cả đều của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV &THA (01);
- TAND huyện Di Linh (01);
- Chi cục THADS huyện Di Linh (01);
- Các đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Châu Thạch