

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 133/2022/DS - PT

Ngày: 09/7/2022

V/v “*Tranh chấp về giao dịch dân sự,
hợp đồng dân sự*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cua

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Trần Văn Sung – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2022 về “*Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS – ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2022/QĐ – PT ngày 28 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1975;

2. Bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Số nhà 428C6, khu phố S, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H: Bà Trần Thị Ngọc D. (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2021)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Luật sư Thân Trung Đ – Công ty Luật TNHH MTV L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An.

2. Luật sư Nguyễn Hoàng V – Văn phòng luật sư Nguyễn Hoàng V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn*: Ông Bùi Quang H1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số nhà 179A1, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người theo diện theo ủy quyền của ông H1*:

- Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1983;

- Bà Nguyễn Thị Loan T, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Số nhà 167D3, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (văn bản ủy quyền ngày 08/6/2021).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Nguyễn Hữu H, Trần Thị Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Hữu H và Trần Thị Ngọc D cùng trình bày:

Nhà vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D tọa lạc tại khu phố S, phường P, thành phố B, ngay khu vực bị giải tỏa trắng nên được nhà nước cấp cho một nền tái định cư cũng trong khu vực phường P, nằm trong khu chỉnh trang đô thị phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ngày 28/4/2020, vợ chồng ông H bà D có ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền nhận nền tái định cư cho ông Bùi Quang H1 với giá 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), hai bên có lập thành văn bản và có chứng thực tại phòng công chứng. Khi giao kết nội dung chuyển nhượng nền tái định cư này thì vợ chồng ông chưa biết được vị trí nền, diện tích hay thừa bao nhiêu nhưng có biết việc được cấp nền tái định cư theo quyết định gì đó không nhớ số. Hai bên thỏa thuận thanh toán thành 3 đợt và ghi cụ thể số tiền thanh toán của mỗi đợt và các bước thực hiện việc chuyển nhượng ghi rõ trong bản thỏa thuận. Cùng ngày 28/4/2020, vợ chồng ông cũng làm hợp đồng ủy quyền cho ông Bùi Quang H1 được đại diện vợ chồng ông H đứng ra nhận nền tái định cư. Theo đó ông Bùi Quang H1 đại diện vợ chồng ông H, bà D thực hiện bốc thăm nhận nền. Sau khi nhận nền xong, do có nhu cầu về nhà ở nên vợ chồng ông H có thương lượng với ông H1 là không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông H, bà D có rất nhiều lần yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận và trả hoàn lại số tiền là 400.000.000 đồng và cả phần lãi suất cho ông Bùi Quang H1 nhưng ông H1 không đồng ý. Do không đồng ý tiếp tục thực hiện theo văn bản thỏa thuận nên khi tiến hành thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất do chính vợ chồng ông H, bà D tự thực hiện cụ thể như nộp tiền nhận nền tái định cư, nộp các loại lệ phí và nhận sổ đỏ.

Nguyên nhân vợ chồng ông H, bà D không tiếp tục thực hiện theo văn bản thỏa thuận là do:

Thứ nhất, do trước đây gia đình ông H có hứa cho vợ chồng ông H, bà D 01 cái nền nhà nhưng hiện nay có tranh chấp nên không cho nữa, hiện tại vợ chồng ông H có nhu cầu nhà ở nên ông H, bà D không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng.

Thứ hai, văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nền tái định cư vợ chồng ông H, bà D đã giao kết với ông Bùi Quang H1 là trái với quy định của Bộ luật Dân sự 2015, trái với quy định của Luật đất đai năm 2013, thực chất giao dịch này là chuyển nhượng nền tái định cư, thỏa thuận giữa các bên không tuân thủ hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm thực hiện việc ký kết văn bản thỏa thuận ông H, bà D không biết nền của mình được nhận ở vị trí nào, không có thửa hay diện tích cụ thể thì không thể hành việc chuyển nhượng.

Ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D khởi kiện yêu cầu quyết các vấn đề như sau:

1. Yêu cầu tuyên vô hiệu “văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền bố trí tái định cư” đã ký kết ngày 28/4/2020 giữa ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D với ông Bùi Quang H1. Ông H, bà D đồng ý hoàn trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho ông Bùi Quang H1 và đồng ý trả lãi suất theo quy định nhà nước.

2. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 28/4/2020 đã ký kết giữa ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D với ông Bùi Quang H1 nhưng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút phần yêu cầu này.

Đối với kết quả định giá ngày 13/10/2021 của Hội đồng định giá thành phố B và kết quả xem xét thẩm định 13/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, kết quả đo đạc ngày 27/10/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp, ông H, bà D không có ý kiến.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Bùi Quang H1 trình bày:

Do ông Bùi Quang H1 có nhu cầu về nhà ở và được bạn bè giới thiệu nên ông H1 đã tìm mua một phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị Ngọc D. Khi nhận chuyển nhượng do phần đất này nằm trong khu dự án chỉnh trang đô thị P, phần đất là nền dự kiến trong tương lai vợ chồng ông H, bà D là hộ được một suất tái định cư.

Theo văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền bố trí tái định cư ký kết ngày 28/4/2020 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D với ông Bùi Quang H1 thì giao kết của các bên thể hiện đầy đủ các nội dung và đúng với bản chất

thật của một giao dịch chuyển nhượng tài sản. Tại thời điểm giao kết cả hai bên đều biết nền tái định cư sẽ được cấp theo quyết định vì đã có danh sách các hộ được bố trí tái định cư kèm theo công văn số 5208/CV - UBND ngày 10/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố B cho nên việc thỏa thuận chuyển nhượng là hoàn toàn không trái với quy định của pháp luật.

Về trình tự từng bước thực hiện việc chuyển nhượng hai bên cũng đã thỏa thuận thanh toán từng đợt, mỗi đợt tương đương với thủ tục pháp lý theo từng giai đoạn cụ thể như sau:

Đợt 1: sau khi ký hợp đồng ông Bùi Quang H1 sẽ giao cho ông Nguyễn Hữu H bà Trần Thị Ngọc D số tiền 400.000.000 đồng xem như tiền cọc.

Đợt 2: sau khi có quyết định giao đất nền tái định cư và có nền tái định cư cho vợ chồng ông H, bà D hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, ông Bùi Quang H1 sẽ giao tiếp số tiền là 650.000.000 đồng, theo thỏa thuận thì giai đoạn này ông H1 cũng có quyền chuyển nhượng cho bên thứ ba.

Thanh toán đợt sau cùng số tiền còn lại là 50.000.000 đồng là thời điểm ông Bùi Quang H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng ngày 28/4/2020, vợ chồng ông H, bà D đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông H1 để ông H1 đại diện vợ chồng ông H thực hiện các thủ tục nhận nền. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện ông H1 chỉ thực hiện việc bóc thăm nhận nền còn lại tất cả vợ chồng ông H, bà D tự thực hiện mà không thông tin với ông H1 vì tất cả các thông báo của Ủy ban nhân dân thành phố B và Phòng Tài nguyên & Môi trường đều gửi về cho hộ dân được cấp nền tái định cư.

Trong quá trình thực hiện văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền bố trí tái định cư ký kết ngày 28/4/2020 vợ chồng ông H, bà D đã vi phạm các thỏa thuận đã ký kết mà nguyên nhân là do giá đất tăng cao, hiện tại giá đất áp dụng theo giá Hội đồng định giá đã định là 38.000.000 đồng/m², diện tích là 81 m², giá trị lên đến 3.078.000.000 đồng. Mặt khác, khi nhận số tiền 400.000.000 đồng từ ông H1, vợ chồng ông H, bà D đã lấy số tiền này để nộp tiền sử dụng đất để nhận nền với giá là 4.200.000đồng/m² x 81 m² = 340.200.000 đồng. Vợ chồng ông H hoàn toàn biết sử dụng số tiền nhận từ ông H1 thì không thể cho rằng hợp đồng này vô hiệu là do không hiểu biết pháp luật nên đã ký kết và với lý do gia đình ông H, bà D không đồng ý cho tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cũng như cho rằng việc ký kết chuyển nhượng nhưng không biết tài sản là gì như vậy là trái pháp luật. Những lý do vợ chồng ông H, bà D nại với mục đích thay đổi ý chí của việc phải tiếp tục tiến đến giai đoạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư cho ông Quang Hải là vi phạm thỏa thuận mà hai bên đã ký kết.

Ông Bùi Quang H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị Ngọc D và có yêu cầu phản tố như sau:

Theo văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền bố trí tái định ký kết ngày 28/4/2020 mà hai bên đã ký kết. Các bên đã có thỏa thuận phạt cọc trong trường hợp bên bán là vợ chồng ông H, bà D thay đổi ý chí không thực hiện chuyển nhượng thống nhất tại mục 4.1 khoản 4 của văn bản thỏa thuận. Ông Bùi Quang H1 yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D phải hoàn lại tất cả số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng, số tiền phạt cọc gấp 3 lần của 400.000.000 đồng là 1.200.000.000 đồng. Tổng số tiền vợ chồng ông H, bà D phải trả cho ông Bùi Quang H1 là 1.600.000.000 đồng.

Đối với kết quả định giá ngày 13/10/2021 của Hội đồng định giá thành phố B và kết quả xem xét thẩm định 13/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, kết quả đo đạc ngày 27/10/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp, ông Bùi Quang H1 không có ý kiến.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố B đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS – ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố B đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D về việc yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận đã ký kết ngày 28/4/2020 với ông Bùi Quang H1 vô hiệu.

Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng là văn bản thỏa thuận ngày 28/4/2020 đã ký kết ngày 28/4/2020 giữa Nguyễn Hữu H, Trần Thị Ngọc D với ông Bùi Quang H1.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 28/4/2020 đã ký kết giữa ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D với ông Bùi Quang H1.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Bùi Quang H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D phải hoàn trả số tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc.

Buộc ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D phải hoàn trả cho ông Bùi Quang H1 số tiền cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc số tiền là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/01/2022 ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị Ngọc D kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu triệu tập Văn phòng công chứng L

tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm về tố tụng cũng như áp dụng sai luật chuyên ngành để giải quyết vụ án, nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- Luật sư Thân Trung Đ cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng luật chưa chính xác. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc là xác định sai quan hệ tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Văn phòng công chứng L tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng. Văn bản thỏa thuận các bên ký kết là một hợp đồng dân sự thông dụng. Đối tượng của hợp đồng là một đối tượng nào đó rất mơ hồ, đối tượng này chưa có quyền sử dụng, chưa có một vị trí đất cụ thể. Đối tượng hợp đồng là suất tái định cư là một vấn đề không rõ ràng. Do đối tượng không rõ ràng nên hợp đồng này vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Văn bản thỏa thuận là một hợp đồng dân sự có những cụm từ không rõ ràng nhưng chưa được giải thích và chưa được cơ quan có chức năng nào giải thích cụm từ này mà buộc nguyên đơn chịu phạt cọc là chưa đúng. Đây không phải là hợp đồng đặt cọc vì bản chất của cọc là các bên chưa bước vào việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng tiền này là tiền thanh toán cho giao dịch nên không được xem là đặt cọc. Hợp đồng chính là hợp đồng chuyển nhượng nhưng các bên chưa có ký hợp đồng này nên văn bản thỏa thuận là hợp đồng phụ cũng vô hiệu theo. Do cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại theo thủ tục chung.

- Luật sư Nguyễn Hoàng V: đồng ý với lời trình bày của Luật sư Đ. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố văn bản hợp đồng vô hiệu, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc là sai, quan hệ này là mua bán, số tiền 400.000.000 đồng là thực hiện việc mua bán. Bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm cũng thừa nhận số tiền này là chi trả cho hợp đồng để mua bán, không phải đặt cọc. Mục 4 của hợp đồng ghi là “hoàn trả 3 lần chi phí bỏ ra” nhưng ông H1 không bỏ chi phí nào hết, không có chứng từ gì chứng minh ông H1 trả chi phí nào nên không thể lấy con số 400.000.000 đồng là chi phí rồi phạt gấp 3 lần như bản án sơ thẩm. Do bản án sơ thẩm xác định sai mối quan hệ pháp luật nên áp dụng pháp luật sai, dẫn đến giải quyết sai. Nguyên đơn có cung cấp hợp đồng đặt cọc giữa ông H1 và anh S. Như vậy, có người thứ ba trong giao dịch này nhưng cấp sơ thẩm đã bỏ sót người liên quan nên đề nghị hủy án sơ thẩm. Về nội dung: xác định tài sản mua

bán là tài sản hình thành trong tương lai nhưng theo Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ hướng dẫn thì tài sản này không phải là tài sản hình thành trong tương lai vì quyền sử dụng đất không phải là tài sản hình thành trong tương lai. Đối tượng này chỉ là danh sách nhận nền tái định cư thôi nên giao dịch này là vô hiệu. Giao dịch vô hiệu thì xác định lỗi của các bên. Anh H1 là người biết rõ danh sách được tái định cư và chủ động tìm nguyên đơn để mua, văn bản thỏa thuận cũng tự anh soạn thảo, anh H1 nhận cọc của anh S sau khi đã mua suất tái định cư của anh H chị D. Đề nghị đưa anh S vào tham gia tố tụng nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị Ngọc D khởi kiện bị đơn Bùi Quang H1 yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền nhà bố trí tái định cư đã ký kết ngày 28/4/2020 với ông Bùi Quang H1 vô hiệu và hoàn trả lại số tiền mà ông H, bà D đã nhận của ông H1 và chịu tiền lãi theo quy định pháp luật nên được xác định quan hệ tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là chưa đầy đủ, kháng cáo của các nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu của bị đơn nên cấp phúc thẩm bổ sung quan hệ tranh chấp của vụ án cho đầy đủ, không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

Việc xem xét giao dịch giữa các bên có vô hiệu hay không là xem xét về nội dung của giao dịch, không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của Văn phòng công chứng đã công chứng văn bản. Các bên đương sự đều thừa nhận có tiến hành ký kết văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền nhà bố trí tái định cư ngày 28/4/2020 nên việc chứng thực văn bản là hoàn toàn phù hợp với ý chí của các bên tại thời điểm giao kết. Do đó, không cần thiết xác định Văn phòng công chứng L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Kháng cáo phần này của ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị Ngọc D không được chấp nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng trong văn bản thỏa thuận có những cụm từ không rõ nghĩa nhưng cấp sơ thẩm không giải thích hoặc yêu cầu chức năng giải thích. Tuy nhiên, trong văn bản thỏa thuận giữa các bên được ký kết ngày 28/4/2020 cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các bên thừa nhận và có căn cứ xác định rõ 400.000.000 đồng là tiền bên ông H1 trả trước cho ông H, bà D. Các chi phí bên ông H1 bỏ ra là số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước khi nhận nền tái định cư và các khoản phải nộp như thuế, lệ phí. Mặc khác, nếu trong văn bản có những từ hoặc cụm từ không rõ thì các bên giao kết có nghĩa vụ giải thích, nếu không giải thích được thì Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết nên về đề nghị này của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không được chấp nhận.

Đối với đề nghị đưa ông Huỳnh Thanh S tham gia tố tụng vì ông Sơn và ông H1 đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích 81 m² là nền tái định cư của ông H, bà D được nhận. Xét yêu cầu này của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ ông H1 và ông Sơn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nền tái định cư nếu có tranh chấp thì được quyền khởi kiện vụ án khác, ông Sơn không có quyền và nghĩa vụ trong vụ án này.

[2] Về nội dung:

Theo kết quả sao lục số 793/SL-CNVPDK ngày 21/6/2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thể hiện nội dung ông Nguyễn Hữu H đồng sử dụng với bà Trần Thị Ngọc D một nền tái định cư thuộc diện bố trí tái định cư công trình chỉnh trang khu dân cư đô thị P theo Văn bản 5208/UBND- PTQD ngày 10/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre, ông H bà D có tên trong danh sách được bố trí nền tái định cư kèm theo văn bản trên.

Vào ngày 28/4/2020, ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D có ký văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền bố trí tái định cư nền được nhận cho ông Bùi Quang H1. Theo nội dung giao kết hai bên thỏa thuận nhượng quyền nhận nền bố trí tái định cư thuộc dự án chỉnh trang khu dân cư đô thị P với giá 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D là bên chuyển nhượng và ông Bùi Quang H1 là nhận người chuyển nhượng. Thanh toán chia thành 3 đợt và còn thỏa thuận về quyền và trách nhiệm của các bên. Các bên thống nhất ông H1 đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho ông H, bà D là số tiền phải thanh toán đợt 1 theo thỏa thuận.

Ngày 21/3/2021, ông H và bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 81 m² thửa 214, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre nhưng ông H, bà D không đồng ý tiếp tục thực hiện theo văn bản thỏa thuận. Theo ông H, bà D, nguyên nhân ông bà không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do trước đây gia đình ông H có hứa cho vợ chồng ông bà một nền nhà để ở nhưng sau này gia đình ông

thay đổi ý kiến không tiếp tục cho ông bà một nền nhà và không đồng ý cho vợ chồng ông bà bán nền tái định cư đã có được, do hiện tại gia đình ông bà có nhu cầu về nhà ở nên không thể tiếp tục việc chuyển nhượng phần đất trên cho ông Bùi Quang H1, một lý do khác là việc giao kết một tài sản chưa có trên thực tế là trái quy định của pháp luật. Theo ông Bùi Quang H1, nguyên nhân ông H, bà D không tiếp tục thực hiện theo giao kết là do hiện tại giá đất lên cao nhưng việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của vợ chồng bà D, ông H là vi phạm thỏa thuận đã giao kết vì ông H1 vẫn giữ ý chí tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận đã ký kết. Trường hợp vợ chồng ông H đơn phương chấm dứt hợp đồng thay đổi ý chí thì ông H, bà D phải thực hiện điều khoản thỏa thuận là hoàn tất cả tiền cọc và bồi thường mọi chi phí do ông đã bỏ ra theo thỏa thuận.

Các bên đương sự đều trình bày thống nhất ý chí của các bên tại thời điểm giao kết văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền nhà bố trí tái định cư đã ký kết ngày 28/4/2020 là ông H, bà D bán cho ông H1 quyền được nhận nền tái định cư với giá 1.100.000.000 đồng. Nên ông H1 nhận nền tái định cư thì phải nộp tiền vào Ngân hàng nhà nước theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố B. Căn cứ Văn bản 5208/UBND- PTQD ngày 10/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre và kết quả sao lục số 793/SL-CNVPDK ngày 21/6/2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì tại thời điểm các bên giao kết văn bản thỏa thuận ngày 28/4/2020 biết được ông bà sẽ được nhận một nền tái định cư thuộc diện bố trí tái định cư công trình chỉnh trang khu dân cư đô thị P. Ông H1 cũng biết được nội dung này và các bên cũng thỏa thuận các bước tiếp theo để thực hiện giấy tờ pháp lý cho đến khi ông H, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do đó, giao dịch này là giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định tại Điều 120 Bộ luật Dân sự năm 2015, không vi phạm quy định pháp luật, nên không được coi là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo lời trình bày của nguyên đơn, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền nhà bố trí tái định cư đã ký kết ngày 28/4/2020 vô hiệu là có căn cứ. Hiện tại, ý chí của ông H, bà D là không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận ngày 28/4/2020 và ông H1 chỉ mới thực hiện tổng giá trị hợp đồng là 400.000.000 đồng nên bản án sơ thẩm tuyên bố hủy hợp đồng là văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền nhà bố trí tái định cư đã ký kết ngày 28/4/2020 là phù hợp.

[3] Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

Ông H1 trình bày số tiền 400.000.000 đồng đã giao cho nguyên đơn là tiền đặt cọc, yêu cầu nguyên đơn trả lại 400.000.000 đồng và bồi thường gấp 03 lần số tiền cọc là 1.200.000.000 đồng. Thấy rằng, tại Điều 4 của văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền nhà bố trí tái định cư đã ký kết ngày 28/4/2020 thể hiện: Trường hợp bên A thay đổi ý định không tiếp tục thực hiện nhượng quyền sử dụng đất nền tái định

cư dự án Chính trang khu đô thị P cho bên B theo nội dung văn bản thỏa thuận này thì phải trả lại tất cả tiền cọc do bên B đã chi ra và bồi thường số tiền gấp 03 lần số tiền chi phí cho bên B đã chi ra. Theo thỏa thuận này, việc “bồi thường số tiền gấp 03 lần” là bồi thường chi phí cho bên B, không phải tiền cọc theo như lời trình bày của ông H1 và nguyên đơn cũng cho rằng số tiền 400.000.000 đồng là nhận theo giai đoạn thanh toán được quy định tại điều 3 của thỏa thuận, không phải nhận tiền cọc. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng trình bày 400.000.000 đồng không phải là tiền cọc nhưng vẫn yêu cầu nguyên đơn trả gấp 03 lần do đây là chi phí ông H1 đã bỏ ra. Lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ bởi lẽ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, đặt cọc là nhằm mục đích đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng trong khi số tiền 400.000.000 đồng các bên đã giao nhận là nhằm mục đích thanh toán hợp đồng đã ký kết cụ thể là việc mua bán nền tái định cư. Do đó, ông H1 có yêu cầu phản tố xác định số tiền 400.000.000 đồng là tiền cọc và yêu cầu bồi thường cọc là không có căn cứ.

Theo Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng thể hiện: các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong việc thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Ông H, bà D cũng đồng ý trả lại cho ông H1 số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng nên ghi nhận.

Theo văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền nhà bố trí tái định cư đã ký kết ngày 28/4/2020, ông H, bà D chuyển nhượng quyền mua nền nhà bố trí tái định cư giá 1.100.000.000 đồng chưa bao gồm tiền nộp mua nền tái định cư và thực tế số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước để được nhận nền tái định cư là 340.200.000 đồng. Theo văn bản thỏa thuận thì số tiền 340.200.000 đồng do ông H1 nộp nhưng do ông H, bà D tự ý chấm dứt thực hiện thỏa thuận nên đã tự nộp tiền mua nền tái định cư. Như vậy, tổng giá trị nền nhà tái định cư mà ông H, bà D được nhận có diện tích 81 m² có giá trị vào thời điểm các bên giao kết hợp đồng là 1.440.200.000 đồng, ông H1 đã giao số tiền 400.000.000 đồng cho nguyên đơn, tương ứng với 27,77% giá trị hợp đồng. Tại thời điểm xét xử, giá trị 81 m² theo kết quả hội đồng định giá đã định, các bên thống nhất làm cơ sở giải quyết vụ án là 38.000.000 đồng/m² x 81 m² = 3.078.000.000 đồng. Giá trị chênh lệch tăng so với thời điểm ông H1 thanh toán là 1.637.800.000 đồng. Tại thời điểm 2 bên giao kết hợp đồng thì 2 bên đều biết rõ và thỏa thuận là ông H, bà D chuyển nhượng quyền nhận nền tái định cư cho ông H1, việc ông H, bà D không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do ý chí của ông H, bà D không phải do điều kiện khách quan và thực tế nguyên đơn đã được cấp quyền sử dụng đất trước ngày khởi kiện nên lỗi hoàn toàn của ông H, bà D, ông bà phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông H1. Thực tế, ông H1 chỉ thực hiện được 27,77% của hợp đồng nên số tiền chênh lệch ông H1 được bồi thường trong phạm vi ông đã thực hiện là 1.637.800.000 đồng x 27,77% = 454.817.060 đồng.

Từ đó, buộc ông H, bà D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H1 số tiền 400.000.000 đồng + 454.817.060 đồng = 854.817.060 đồng.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của ông H và bà D được chấp nhận một phần, sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố hủy văn bản thỏa thuận về việc nhượng quyền nhận nền nhà bố trí tái định cư đã ký kết ngày 28/4/2020, buộc ông H và bà D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông H1 số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại tổng cộng 854.817.060 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông H, bà D phải liên đới chịu án phí dân sự không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận.

- Ông H, bà D phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về số tiền bồi thường thiệt hại cho ông H1 là: 36.000.000 đồng + 3% (854.817.060 đồng – 800.000.000 đồng) = 37.644.500 đồng.

- Ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là: 20.000.000 đồng + 4% (745.182.940 đồng – 400.00.000 đồng) = 33.807.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D phải chịu tiền chi phí thu thập chứng cứ số tiền là 1.590.000 đồng và đã nộp xong

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[7] Kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông H, bà D không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS – ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 120, 328, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D về việc yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận đã ký kết ngày 28/4/2020 với ông Bùi Quang H1 vô hiệu.

Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng là văn bản thỏa thuận ngày 28/4/2020 đã ký kết ngày 28/4/2020 giữa Nguyễn Hữu H, Trần Thị Ngọc D với ông Bùi Quang H1.

Buộc ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Bùi Quang H1 số đã nhận là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại là 454.817.060 đồng (bốn trăm năm mươi bốn triệu tám trăm mười bảy nghìn không trăm sáu mươi đồng). Tổng cộng là 854.817.060 đồng (tám trăm năm mươi bốn triệu tám trăm mười bảy nghìn không trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 28/4/2020 đã ký kết giữa ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D với ông Bùi Quang H1.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Quang H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D phải hoàn trả số tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc số tiền 1.600.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị Ngọc D phải chịu tiền chi phí thu thập chứng cứ số tiền là 1.590.000 đồng và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông H, bà D phải liên đới chịu án phí dân sự không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005327 ngày 23/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Ông H, bà D phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 37.644.500 đồng.

- Ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 33.807.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) theo biên lai thu số 0002560 ngày 28/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ông H1 có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền 3.807.000 đồng (ba triệu tám trăm lẻ bảy nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà D không phải chịu án phí.

Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho ông H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005127 ngày 14/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho bà D số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005128 ngày 14/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Kim Cửa