TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **04**/2022/DS-PT
Ngày: 10/01/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Đỗ Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:** Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 03 năm 2021 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2021/QĐPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Võ T**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 42A/3, khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông **Nguyễn C**, sinh năm 1965.

Bà **Võ D**, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Ấp Bến Cam, xã T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Còn, bà Cúc: Bà Nguyễn Thị Anh, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ 24, khu phố 4, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2021).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1948 (chết ngày 18/12/2018)

Địa chỉ: Tổ 7, ấp Bến Cam, xã T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Llà: Ông **Nguyễn T**, sinh năm 1967

Địa chỉ: 24943 FlensBurg, Rivesell Strabe 4, Germany.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tâm là: Ông **Hoàng C**, sinh năm 1955 (văn bản ủy quyền số 017717 ngày 28/12/2018).

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1, xã Suối Trầu, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Quách T**, sinh năm 1963

Địa chỉ: Tổ 4, ấp Bến Cam, xã T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà **Đổng H**, sinh năm 1971

Địa chỉ: số 55, tổ 5 ấp Bến Sắn, xã T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. **Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch**

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà **Phạm L**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 15/70 Trần Khánh Dư, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

6. Bà **Phạm G**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 353/40A, Điện Biên Phủ, phường 4, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Giang: Ông Đào Văn Cường, sinh năm 1986 (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019)

7. **Ủy ban nhân dân xã Phước Thiền.**

Địa chỉ: Đường Lý Thái Tổ, ấp Trầu, xã T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Do có đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Võ T

(Ông T, bà Anh, ông Tuấn có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Võ T trình bày:

Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông C, bà D tiếp tục hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 193 tờ bản đồ 16 xã Phước Thiền (trong tổng diện tích đất 233m2 nêu trong hợp đồng thì Nhà nước đã thu hồi 143,4m2 để nâng cấp, mở rộng đường 319B theo quyết định số 6645/QĐ-UBND ngày 27/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch. Hiện nay UBND huyện Nhơn Trạch cũng đã có quyết định bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn C, cụ thể: bồi thường về đất 143,4m2 - đất ở nông thôn số tiền 796.300.000 đồng; bồi thường nhà ở, vật kiến trúc: 517.191.000 đồng; chính sách hỗ trợ: 15.000.000 đồng).

Nay ông T đề nghị ông C và bà D hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 88,9m2 còn lại thuộc 01 phần thửa 193 tờ bản đồ 16 (thửa mới là 146 tờ bản đồ 23) xã Phước Thiền, đối với phần diện tích đất bị thu hồi 143,4m2

được bồi thường về đất là 796.300.000 đồng và các quyền lợi khác liên quan (nếu có) thì đề nghị Tòa án công nhận cho ông được hưởng. Ông T đồng ý giao tiếp số tiền còn thiếu là 2.250.000.000 đồng cho ông Còn.

Đối với phần bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, vật kiến trúc 517.191.000 đồng và tiền hỗ trợ di dời, trợ cấp thuê nhà 15.000.000 đồng thì ông Tkhông tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong giấy đặt cọc ngày 22/12/2016 có ghi cụ thể là ông C, bà D đồng ý chuyển nhượng cho ông T phần đất nằm trên đường 319B (ngang 10m, dài hết đất) nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông C đứng tên có 03 thửa đất, ông C không biết chính xác phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông thuộc thửa đất nào nên ghi luôn cả 03 thửa (86-107-193). Nay ông T không tranh chấp gì đối với các thửa đất 86 và 107 tờ bản đồ 15 xã Phước Thiền, cũng không tranh chấp gì với bà Giang, bà Loan nên không yêu cầu giải quyết.

Lúc đầu ông Tchỉ thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông C và bà D 01 căn ki ốt trên đường 319 diện tích là ngang 05m, dài hết đất giá 1.500.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Giữa ông với ông C, bà D có lập "Hợp đồng đặt cọc" không ghi ngày, tháng 3/2016, thỏa thuận thời hạn đặt cọc kể từ ngày 22/3/2016 đến ngày có bản án hoặc quyết định có hiệu lực của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch. Mục đích của việc đặt cọc này để ông C, bà D (bên B) có chi phí tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, vì thời điểm này ông C, bà D bà L đang tranh chấp với bà Phạm L. Ông T thừa nhận hợp đồng đặt cọc không đề ngày, tháng 3/2016 mà ông C cung cấp cho Tòa án là thỏa thuận ban đầu giữa ông với ông C, bà D. Theo hợp đồng này thì ông đã đặt cọc cho ông C, bà D số tiền 200.000.000 đồng. Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất thì ông biết đất này đang tranh chấp và Tòa án đang giải quyết.

Sau đó ông C, bà D nói phần diện tích trên đường 319B có bề ngang 10m và muốn bán hết nên giữa ông T, ông C và bà D mới lập giấy đặt cọc ngày 22/12/2016. Tại giấy đặt cọc này thỏa thuận bên A (T) cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên B nằm trên đường 319, ngang 10m, dài hết đất (thửa số 86-107-193) tờ bản đồ 15 xã Phước Thiền, bên B (ông C, bà D) cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A. Giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A. Số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 02 tháng kể từ ngày 22/12/2016 đến ngày 22/02/2017.

Thực tế thì ông Tvà ông C, bà D thỏa thuận miệng giấy đặt cọc ngày 22/12/2016 thay thế hợp đồng đặt cọc không ngày tháng 3/2016 nêu trên. Ông T chỉ giao thêm cho ông C 300.000.000 đồng tiền cọc, cộng với 200.000.000 đồng đã đặt cọc trước đây nên mới thành số tiền cọc 500.000.000 đồng. Khi lập giấy đặt cọc ngày 22/12/2016 thì vụ án tranh chấp giữa bà Loan với ông C, bà D bà L vẫn

chưa được giải quyết xong. Khoảng tháng 3/2017 thì ông C, bà D ủy quyền cho ông T đại diện giải quyết tranh chấp với bà Phạm L.

Đến ngày 19/7/2017 Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch lập biên bản hòa giải thành đối với vụ án tranh chấp giữa bà Loan với vợ chồng ông C, bà L nên ông T với ông Còn, bà Lmới lập "Bảng cam kết" đề ngày 19/7/2017.

Tại "Bản cam kết" thỏa thuận nội dung "Trong thời hạn 07 ngày sau khi có sổ đỏ. Ông T có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật". ..... Lý do có thỏa thuận này là vì thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn C đứng tên bao gồm 03 thửa đất 86-107-193, nếu muốn làm thủ tục chuyển quyền thì phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách ra từng thửa đất riêng đứng tên ông C, sau đó mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi theo quy định được. Giấy đặt cọc đã ghi rõ bên B (vợ chồng ông C) có trách nhiệm làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho ông T(bên A).

Tuy nhiên, sau khi ông C làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 193 tờ bản đồ 16 (thửa mới 146 tờ bản đồ 23 xã Phước Thiền) xong thì ông Cđổi ý không bán cho ông nên kéo dài đến nay.

Việc bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại cho ông tổng cộng 800.000.000 đồng, ông không đồng ý. Nếu trường hợp Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc thì ông C, bà D phải thực hiện đúng thỏa thuận trả cọc và bồi thường như trong hợp đồng đặt cọc (là trả lại cọc 500.000.000 đồng, bồi thường gấp hai lần tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, như vậy tổng cộng bị đơn phải thanh toán cho ông 1.500.000.000đồng). Đây chỉ là ý kiến của ông trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, ông không thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà D là của riêng ông, không liên quan đến vợ ông (bà Quới).

Đối với hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng 3/2016 đã được thay thế bằng giấy đặt cọc ngày 22/12/2016 nên ông không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết.

Ông thống nhất với kết quả đo đạc ngày 14/9/2018 và kết quả thẩm định giá tại chứng thư thẩm định giá số 2616/TĐG-CT ngày10/10/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, không yêu cầu đo đạc lại, cũng không yêu cầu thẩm định giá lại thửa đất tranh chấp.

- Bị đơn ông Nguyễn C, bà Võ D có người đại diện hợp pháp là ông Ctrình bày:

Ông C thừa nhận giữa ông, bà D với anh T có lập 02 giấy đặt cọc (01 giấy không đề ngày, tháng 3/2016 và giấy ngày 22/12/2016) như ông T trình bày. Hai bên đã thỏa thuận miệng hợp đồng đặt cọc không ngày tháng 3/2016 đã được thay thế bằng giấy đặt cọc ngày 22/12/2016, vì số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng đã được cộng thêm 300.000.000 đồng do anh T giao và ghi chung thành số tiền

500.000.000 đồng đặt cọc vào ngày 22/12/2016. Do vậy ông không thắc mắc, cũng không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng 3/2016. Ông chỉ tranh chấp và yêu cầu đối với giấy đặt cọc ngày 22/12/2016 và Bảng cam kết ngày 19/7/2017.

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 193 tờ bản đồ 16 (thửa mới 146 tờ bản đồ 23) xã Phước Thiền của nguyên đơn, ông không đồng ý.

Ông giữ nguyên các yêu cầu phản tố có tại hồ sơ vụ án: hủy giấy đặt cọc ngày 22/12/2016 và hủy bảng cam kết ngày 19/7/2017 giữa ông, bà Cúc, bà Lvới anh Lực. Ông và bà Cúc sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho anh Lực số tiền 500.000.000 đồng và trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

Diện tích đất tại thửa 193 tờ bản đồ 16 (thửa mới 146 tờ bản đồ 23) ông đã ký thỏa thuận đặt cọc cho ông Quách T ngày 06/11/2017, đã bàn giao đất và tài sản cho ông Tuấn, bà Hoa quản lý. Nay ông không tranh chấp gì với ông Tuấn, bà Hoa nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Kể cả phần diện tích đất bị thu hồi mở rộng đường Trần Phú (319B) hiện nay đã có bảng chiết tính giá trị bồi thường, ông cũng không tranh chấp, sau này giữa ông với ông Tuấn, bà Hoa sẽ thỏa thuận nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với biên bản ngày 30/8/2017 về việc bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lập tại UBND xã Phước Thiền giữa ông với bà Phạm G (em bà Phạm L) thì ông đã giao cho bà Giang 01 sổ đỏ của thửa 73 tờ bản đồ 21- giấy CNQSD đất số BD 117683 ngày 20/12/2010; còn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 824330 ngày 04/11/1999 của 02 thửa (107 và 193) nay đã được tách thành 02 sổ riêng (thửa cũ 107 tờ bản đồ 15 nay là thửa 502 tờ bản đồ 21 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Cl 555712 ngày 04/12/2017; thửa cũ 193 tờ bản đồ 16 nay là thửa 146 tờ bản đồ 23 giấy CNQSD đất số CL 555711 ngày 04/12/2017) thì UBND xã Phước Thiền đã trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 502. Hiện nay UBND xã Phước Thiền còn giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 146 tờ bản đồ 23 xã Phước Thiền (là thửa đất anh Lực đang tranh chấp với ông trong vụ án này). Ông không tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với UBND xã Phước Thiền nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hiện nay bà Phạm L, bà Phạm G không liên quan gì trong vụ án này, vì đã tách sổ cho bà Loan xong (thửa cũ 86 tờ bản đồ 15- thửa mới 73, tờ bản đồ 21 xã Phước Thiền). Măt khác ông đang tranh chấp với bà Loan và Tòa án đã thụ lý bằng vụ án dân sự khác.

Ông xác định số tiền cọc 500.000.000 đồng mà anh Lực giao là do bà Lnhận (vì đất này ông đứng tên giùm cho bà L– dì của ông). Tuy nhiên trong các giấy tờ đều thể hiện vợ chồng ông là người nhận cọc nên ông đồng ý trả lại cho anh Lực.

Ông và bà Cúc sẽ tự thỏa thuận về số tiền cọc với con trai bà L(anh Tâm) nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Anh T đề nghị ông phải thanh toán tổng cộng 1.500.000.000 đồng trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, ông không đồng ý.

Ông không yêu cầu đo đạc, thẩm định giá lại thửa đất tranh chấp, đề nghị lấy kết quả đo đạc và thẩm định giá đã thực hiện để giải quyết.

Trước đây ông và bà D có làm thủ tục ủy quyền cho ông Dương Quan Toàn nhưng nay ông đã thông báo hủy ủy quyền với ông Toàn.

Ông là cháu của bà Nguyễn Thị L. Bà Nguyễn Thị L đã chết vào ngày 18/12/2018. Bà Lkhông có chồng, cha mẹ bà L(ông Nguyễn Phước Sanh và bà Trần Thị Ba đã chết từ lâu). Bà L chỉ có duy nhất 01 người con là anh Nguyễn T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L (chết ngày 18/12/2018) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn T (ông Tâm ủy quyền cho ông Hoàng C) trình bày:

Ông C hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn C, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lỗi là do nguyên đơn nên bị đơn mới yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Khi ông T và ông C ký hợp đồng đặt cọc thì ghi cả 03 thửa đất là (86- 107- 193) tờ bản đồ 15 xã Phước Thiền vì lúc này chưa rõ thửa đất thỏa thuận bán cho ông Tlà thửa nào. Tuy nhiên phần đất mà ông C, bà L thỏa thuận bán cho ông T là phần đất có ki ốt nằm trên đường 319B (sau này đã xác định được là thửa 193 tờ bản đồ 16 xã Phước Thiền).

Nay ông đại diện ông Tâm (con bà Lợi) không tranh chấp gì với ông C, bà D ông Tuấn, bà Hoa trong hồ sơ này. Việc ông C, bà Dvà bà Lthỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Tuấn, bà Hoa thì để các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Thực tế bà Llà người nhận tiền cọc từ anh Lực vì đất này ông Cđứng tên giùm cho bà Lợi, nhưng trong giấy tờ thì bà Lchỉ ký tên là người làm chứng, không có giấy tờ nào thể hiện bà Lnhận tiền của anh Lực. Nay ông C, bà Dsẽ chịu trách nhiệm trả tiền cho anh Lực khi hủy hợp đồng đặt cọc, ông Tâm (con trai bà Lợi) với ông C, bà Dsẽ tự thỏa thuận sau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với thửa đất cũ 86 tờ bản đồ 15 (tương ứng thửa mới 73, tờ bản đồ 21) xã Phước Thiền đã được tách sổ sang tên cho bà Phạm L xong, hiện nay ông Cđang tranh chấp với bà Loan và Tòa án đã thụ lý bằng vụ án dân sự khác. Do vậy bà Loan, bà Giang không Cliên quan gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án không đưa họ tham gia tố tụng.

Ông Tâm không tranh chấp gì đối với số tiền bồi thường đất bị thu hồi, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trước đây bà Lcó cho ông Đặng Trần Vũ thuê ki ốt, nhưng sau khi bán đất cho bà Hoa thì đã giao đất cho bà Hoa quản lý nên nay ông Vũ không còn ở trên đất và không liên quan gì nữa.

Ông Tâm không yêu cầu đo đạc, thẩm định giá lại mà đề nghị Tòa án lấy kết quả đã thực hiện trước đây để giải quyết.

Bà Nguyễn Thị L đã chết vào ngày 18/12/2018. Bà Lkhông có chồng, cha mẹ bà L(ông Nguyễn Phước Sanh và bà Trần Thị Ba đã chết từ lâu). Bà Lchỉ có duy nhất 01 người con là anh Nguyễn T.

Ông Châu với bà L chung sống với nhau như vợ chồng, ông Châu hoàn toàn không có liên quan gì đến diện tích đất đang tranh chấp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Quách T trình bày:

Ông xác định diện tích đất tại thửa 193 tờ bản đồ 16 xã Phước Thiền là do ông đứng tên giùm cho bà Đổng H, không phải ông hùn với bà Hoa như ông trình bày trước đây. Nay ông C, bà D đã giao nhà và đất cho bà Hoa quản lý, sử dụng.

Do vậy ông không tranh chấp gì với vợ chồng ông Còn, cũng không tranh chấp với bà Lợi, ông Châu, bà Hoa, không tranh chấp gì với UBND huyện Nhơn Trạch về việc bồi thường đất, không tranh chấp với UBND xã Phước Thiền về việc giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong hồ sơ này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đổng H trình bày:

Bà không tranh chấp với nguyên đơn, bị đơn và những người liên quan khác trong hồ sơ này.

Hiện nay ông C, bà Dvà bà Lđã giao đất cho bà quản lý sử dụng nên đối với việc chuyển nhượng thửa đất 193 tờ bản đồ 16 xã Phước Thiền giữa vợ chồng ông Còn, bà Lợi, ông Tuấn và bà thì để các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tại văn bản cam kết về tài sản riêng của vợ chồng - bút lục số 286, 287 (được UBND phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3498, quyển số 03/2018 ngày 04/12/2018), bà Bùi Thị Thanh Quới trình bày:

Bà là vợ ông Võ T. Vợ chồng bà đăng ký kết hôn ngày 12/01/2008 tại UBND phường Long Bình Tân (giấy chứng nhận kết hôn số 10/2008).

Bà khẳng định việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ T và vợ chồng ông Nguyễn C đối với thửa đất 193 tờ bản đồ 16 xã T, huyện N là tài sản riêng của chồng bà.

Bà không có đóng góp gì trong việc hình thành tài sản nêu trên, vợ chồng bà chưa có thỏa thuận nào về việc sáp nhập tài sản này vào khối tài sản chung của vợ chồng. Kể từ ngày bà lập và ký văn bản này, ông Võ T được toàn quyền thực hiện quyền của chủ sở hữu/sử dụng đối với tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm G trình bày:

Vào ngày 10/8/2010, bà Nguyễn Thị L có vay của bà Phạm L số tiền 4.000.000.000 đồng và có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số O 824330 với bà Phạm L bao gồm 03 thửa đất 86, 197 tờ bản đồ 15 và thửa 193 tờ bản đồ 16 cùng tọa lạc tại xã Phước Thiền (ông Nguyễn C đứng tên giùm cho bà Nguyễn Thị L). Sau đó do bà Lkhông trả tiền cho bà Loan nên phát sinh tranh chấp, vụ án được Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch thụ lý và giải quyết. Ngày 27/7/2017 Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo đó bà Lphải trả cho bà Loan tổng số tiền nợ là 7.000.000.000 đồng, bà Loan đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 824330 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 04/11/1999 (ông Nguyễn C là người đứng tên giùm bà Ltrên giấy chứng nhận QSD đất).

Ngày 30/8/2017, bà Giang thay mặt bà Phạm L đến Ủy ban nhân dân xã Phước Thiền giao nộp giấy chứng nhận QSD đất số O 824330 ngày 04/11/1999 để làm thủ tục cấp đổi sổ mới và tách thửa. Cán bộ địa chính xã lập biên bản nhận sổ O824330 và giao cho ông Nguyễn C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 117683 (thửa 73 tờ bản đồ 21 mới) thay cho thửa 107 cũ tờ bản đồ số 15. Hai thửa đất còn lại sẽ tách ra sau vì chưa đo đạc lại và sẽ bàn giao sau. Bà Giang có yêu cầu UBND xã Phước Thiền lập biên bản với nội dung: sau này khi cấp đổi bổ sung 02 thửa còn lại trong giấy chứng nhận QSD đất số O 824330 thì Ủy ban xã chỉ được bàn giao sổ khi có sự đồng ý của bà Giang và có mặt ông Còn, bà Giang, bà Loan.

Bà Lvà ông Còn đã đồng ý chuyển nhượng lại cho bà Phạm L thửa đất số 73 tờ bản đồ 21 xã Phước Thiền. Hiện thửa đất này đã được sang tên, đăng bộ đúng quy định pháp luật. Nhưng sau đó ông C, bà D bà Llàm đơn khởi kiện bà Phạm L ra Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Còn và bà Loan.

Vì vậy bà Giang muốn thửa đất số 193 tờ bản đồ cũ 16 (thửa mới 146 tờ bản đồ 23) và thửa cũ 86 tờ bản đồ 15 sẽ là tài sản đảm bảo cho quyền lợi của bà Phạm L. Bà Giang, bà Loan chỉ đồng ý giao 02 thửa đất trên khi ông C, bà Dvà người thừa kế theo pháp luật của bà Lrút đơn khởi kiện trong vụ án dân sự "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thụ lý số 80/2018/TLST-DS (do ông

Nguyễn Duy Thức – thẩm phán Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đang giải quyết).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà Loan không đến cung cấp chứng cứ nên không có lời khai.

- Tại biên bản xác minh ngày 21/3/2018 (bút lục 127) và tại văn bản số 04/CV-0UBND ngày 11/01/2021 đại diện UBND xã Phước Thiền cung cấp:

Vào ngày 04/12/2017 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số Cl 555712 thửa 502 tờ bản đồ 21 xã Phước Thiền (thửa cũ 86 tờ bản đồ 15) và giấy chứng nhận QSD đất số CL 555711 thửa 146 tờ bản đồ 23 xã Phước Thiền (thửa cũ 193 tờ bản đồ 16) mang tên ông Nguyễn C. Sau khi có giấy chứng nhận QSD đất cấp đổi bổ sung, UBND xã liên hệ với ông Còn, bà Giang đến nhận sổ theo thỏa thuận ngày 30/8/2017 nhưng hai bên chưa thống nhất được thời gian cùng đến UBND xã để thực hiện việc bàn giao giấy chứng nhận QSD đất. Mặt khác ngày 10/12/2017 ông Võ T có đơn đề nghị ngăn chặn chuyển dịch, đề nghị UBND xã không giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông Còn do thửa đất đang tranh chấp tại Tòa án huyện Nhơn Trạch nên hiện nay 02 sổ mới cấp đổi bổ sung trên đang được giữ tại UBND xã Phước Thiền và chưa được bàn giao. Sau khi tranh chấp được giải quyết xong, UBND xã Phước Thiền sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn C theo quy định.

UBND xã Phước Thiền đề nghị được vắng mặt trong các phiên tòa.

Tại phiên tòa, ông Còn giữ nguyên yêu cầu phản tố và đồng ý trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng cho ông T, đồng thời bồi thường 500.000.000 đồng tiền cọc.

Ngoài các chứng cứ các đương sự đã cung cấp từ khi thụ lý đến tại phiên tòa hôm nay, bị đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ T về việc: buộc ông C, bà Dtiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn C, bà Võ D về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với ông Võ T.

Xử: Hủy giấy đặt cọc ngày 22/12/2016 giữa ông Võ T với ông Nguyễn C, bà Võ D.

Hủy bản cam kết ngày 19/7/2017 giữa ông Võ T với ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị L.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn C, bà Võ D đồng ý trả cho ông Võ T tổng số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

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

Ngày 25/4/2021 nguyên đơn ông Võ T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án: Ngày 22/12/2016 ông Tvà ông Còn lập giấy đặt cọc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nguyên đơn bị đơn đều thừa nhận giấy đặt cọc ngày 22/12/2016 thay thế cho hợp đồng đặt cọc không ngày tháng 3/2016. Tại thời điểm xác lập giấy đặt cọc thì thửa đất nhận chuyển nhượng đang tranh chấp, mặt khác đến thời điểm để thực hiện tiếp hợp đồng theo nội dung "bảng cam kết" ngày 19/7/2017, ông Tkhông giao thêm số tiền còn lại đồng thời ông Còn đổi ý không bán cho ông T, ông Còn lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Quách T. Xét thấy, hợp đồng không được công chứng là không tuân thủ hình thức và nội dung hợp đồng vì vậy nguyên đơn đơn yêu cầu tiếp tục hợp đồng là không có căn cứ. Ông C đã vi phạm thoả thuận 02 bên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Còn bà Cúc phải trả tiền cọc và bồi thường số tiền 500.000.000đ là có cơ sở. Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Võ T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn và đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng:

Ông T và ông C đều thừa nhận giữa ông T với vợ chồng ông C, bà D có lập hợp đồng đặt cọc không ngày tháng 3 năm 2016 với nội dung bên A (ông T) đặt cọc cho bên B số tiền 200.000.000 đồng để thực hiện mua 01 căn ki ốt trên đường 319B (ngang 5 m, dài hết đất, thửa 86-107-193 tờ bản đồ 15 xã Phước Thiền...giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng). Đến ngày 22/12/2016 giữa ông Tvà ông Còn lập "Giấy đặt cọc" thỏa thuận bên A (T) đặt cọc cho bên B (C,D) số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn 02 tháng (kể từ ngày 22/12/2016 đến ngày 22/02/2017) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nằm trên đường 319, ngang 10m, dài hết đất (thửa đất số 86-107-193 tờ bản đồ 15 xã Phước Thiền). Giá chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng. Hai bên đều thừa nhận giấy đặt cọc ngày 22/12/2016 đã thay thế hợp đồng đặt cọc không ngày tháng 3 năm 2016. Ngày 22/12/2016, ông Tchỉ giao thêm cho vợ chồng ông Còn số tiền 300.000.000 đồng thành tổng số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Đến ngày 19/7/2017 bà L, ông C, ông T lập "bảng cam kết" với nội dung: *Ông Còn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo hợp đồng đặt cọc thửa đất mặt tiền đường 319B- thửa 193 tờ bản đồ 16 diện tích 233m^2 với giá 2.750.000.000 đồng. Ông Tđã đặt cọc 500.000.000 đồng, số tiền còn lại khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 2.250.000.000 đồng. Khi thực hiện việc ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật và giao nhận tiền phải có mặt bà Lợi...ông Tgiao số tiền còn lại một lần. Trong thời gian 07 ngày sau khi có sổ đỏ, ông Tcó nghĩa vụ làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật*.

Nhận thấy, tại thời điểm hai bên ký giấy thỏa thuận đặt cọc và lập bảng cam kết đối với thửa đất trên thì đã diễn ra tranh chấp giữa bà Phạm L với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn C chưa được Tòa án giải quyết xong (biên bản hòa giải thành lập ngày 19/7/2017, vẫn còn thời gian 07 ngày để các bên thay đổi ý kiến). Như vậy, diện tích đất đang tranh chấp đã được Tòa án thụ lý giải quyết nhưng các bên vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng là không tuân thủ theo quy định.

Mặt khác, trong thời gian giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu các đương sự hoàn thiện hợp đồng nhưng ông C, bà D không ký thủ tục cho ông T, ông T cũng không giao thêm 2.250.000.000 đồng còn thiếu cho vợ chồng ông C.

Nội dung bảng cam kết có quy định rõ *trong thời hạn 07 ngày sau khi có sổ đỏ ông Tcó nghĩa vụ làm thủ tục sang tên*....nhưng trong giấy đặt cọc ngày 22/12/2016 cũng nêu rõ *trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất cho bên A*.

Đến ngày 06/11/2017, ông Còn tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 193 tờ bản đồ 16 xã Phước Thiền cho ông Quách T là vi phạm thỏa thuận tại Điều 3 giấy đặt cọc ngày 22/12/2016.

Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 21/3/2018 (BL 127) và tại văn bản số 04/CV-OUBND ngày 11/01/2021 đại diện Ủy ban nhân dân xã Phước Thiền cung cấp: Vào ngày 04/12/2017 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 555712 thửa 502 tờ bản đồ 21 xã Phước Thiền (thửa cũ 86 tờ bản đồ 15) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 555711 thửa 146 tờ bản đồ 23 xã Phước Thiền (thửa cũ 193 tờ bản đồ 16) mang tên ông Nguyễn C. Tuy nhiên do các thửa đất trên đang đang tranh chấp tại Tòa án huyện Nhơn Trạch nên hiện nay 02 sổ mới cấp đổi bổ sung trên đang được giữ tại Ủy ban nhân dân xã Phước Thiền và chưa được bàn giao.

Từ các phân tích nêu trên, đủ cơ sở xác định việc ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như bản cam kết giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm cả về hình thức và nội dung nên việc ông Tyêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông C đồng ý trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường cọc 500.000.000 đồng cho ông T là phù hợp nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng.

[5]. Về án phí: Trong vụ án này, do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên của ông Tkhông được chấp nhận nên chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại Điều 27, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng nên cần phải sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch về án phí.

Áp dụng các điều 117,119, 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ T về việc: buộc ông C, bà Dtiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn C, bà Võ D về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với ông Võ T.

Tuyên Hủy giấy đặt cọc ngày 22/12/2016 giữa ông Võ T với ông Nguyễn C, bà Võ D.

Hủy bản cam kết ngày 19/7/2017 giữa ông Võ T với ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị L.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn C, bà Võ D đồng ý trả cho ông Võ T tổng số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Võ T phải chịu 22.948.234 đồng (đã nộp xong).

5. Về án phí: Ông Võ T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 43.500.000 tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007634 ngày 04/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Hoàn trả cho ông T43.200.000 đồng.

Ông Nguyễn C, bà Võ D phải chịu chung 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007865 ngày 26/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Ông C, bà Dphải nộp thêm 30.000.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Ông Võ T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T300.000đ tạm ứng án phí ông Tđã nộp theo biên lai thu tiền số 0005733 ngày 26/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Trường hợp bản án, quyết định 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 6,7,9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phan Thị Thu Hương