

Bản án số: 03/2018/DSPT

Ngày: 11- 01 - 2018

V/v: Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Phong

Các thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình

Ông Nguyễn Viết Hùng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2017/DSPT ngày 17/10/2017 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2017/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. **Ông Viên Đình V**, sinh năm 1966

2. **Bà Nguyễn Thị H**, sinh năm 1966

Trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh B. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông V, bà H: **Ông Tạ Duy V**, sinh năm 1985 (Văn bản ủy quyền số 0242, quyền số 01TP/CC-SSC/HĐGD được công chứng ngày 22 tháng 02 năm 2017 tại Văn phòng công chứng Bình Phước). (có mặt)

Trú tại: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh B.

Bị đơn:

1. **Ông Phạm Công N**, sinh năm 1971

2. **Bà Nguyễn Thị Thủy T**, sinh năm 1977

Trú tại: Khu phố B, phường T, thị xã Đ, tỉnh B. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông N, bà T: Ông Trần Văn D, sinh năm 1972 (Văn bản ủy quyền số 928, quyền số 01TP/CC-SSC/HĐGD được công chứng ngày 12 tháng 9 năm 2015 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước).

Trú tại: Khu phố 01, phường M, thị xã N, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần khu công nghiệp B.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đăng P; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Quang T1; Chức vụ: Trưởng phòng kinh doanh của Công ty cổ phần khu công nghiệp B. (Văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần khu công nghiệp B). (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thế Q; Chức vụ: Trưởng phòng

Địa chỉ: Đường K, phường T, thị xã N, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 19 tháng 5 năm 2015, Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H và Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T có xác lập một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông N, bà T chuyển nhượng cho ông V, bà H 01 mảnh đất có diện tích 1373.78m² liền kề khu công nghiệp B, tọa lạc tại: Khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với chiều ngang mặt tiền là 25.8 mét, chiều ngang mặt hậu là 23.1 mét, chiều ngang ở phần giữa là 31.8 mét và chiều sâu là 59 mét. Giá chuyển nhượng là 2.440.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng), ông N, bà T cam kết lo việc sang sổ đứng tên ông V, bà H và lo Giấy phép xây dựng, phòng cháy chữa cháy, di dời trụ điện ra khỏi phần diện tích đất được chuyển nhượng. Để đảm bảo cho hợp đồng được thực hiện, ông V, bà H giao cho ông N 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

Ngày 25 tháng 5 năm 2015, hai bên lập Bản cam kết về việc sang nhượng đất với nội dung: Ông N, bà T sang nhượng cho ông V, bà H mảnh đất gộp 02 sổ, theo hiện tại 01 là sổ ông N đứng tên số thửa 223 diện tích 300TC + 380.6m² LN (Theo trích lục), 02 là sổ bà T đứng tên đất khu công nghiệp (Có một phần tách ra cho ông Hoài), cụ thể là 26 mét mặt tiền đất chuyên dùng (TC) với giá là 2.440.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng), ông N lo sang sổ đứng tên ông V, bà H (Kinh phí ông N lo), việc cấp Giấy phép xây dựng (Toàn bộ trên đất), phòng cháy, chữa cháy, thời gian ra sổ là 02 tháng kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2015, trong thời gian xây dựng, ông N chịu trách nhiệm. Sau khi lập bản cam kết, ông N, bà T nhận tiếp từ ông V, bà H số tiền là 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Tổng tiền đặt cọc mà ông N, bà T nhận từ ông V, bà H số tiền là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), số còn lại là 740.000.000đ (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng) sẽ trả làm 02 lần, lần 01 vào ngày 06/6/2015 trả

số tiền 640.000.000đ (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng), lần 02 còn lại 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) khi nào giao sổ sẽ trả đủ. Ngày 26 tháng 5 năm 2015, ông V, bà H và ông N, bà T viết giấy sang nhượng mảnh đất trên, các bên cùng ký tên vào Giấy sang nhượng nhưng không qua công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần diện tích đất 1373.78m² nói trên thì toàn bộ phần diện tích đất này chưa được cấp quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông N, bà T đã giao đất cho ông V, bà H đầu tư xây dựng nhà trọ như đã thỏa thuận. Quá trình xây dựng thì Thanh tra xây dựng đến kiểm tra Giấy phép xây dựng, ông V, bà H nhiều lần gọi điện cho ông N, bà T nhưng họ không nghe máy nên việc xây dựng gặp khó khăn, trở ngại (Không thực hiện được việc xây dựng toàn bộ nhà trọ trên phần diện tích đất 1373.78m² mà chỉ xây dựng được một phần).

Ông V, bà H yêu cầu:

-Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H và Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T vào ngày 25/5/2015 và ngày 26/5/2015 là vô hiệu, ông V, bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N, bà T phần diện tích đất 1373.78m², địa chỉ thửa đất tại khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cùng toàn bộ công trình kiến trúc đã xây dựng trên đất (Cụ thể là 591m² nhà trọ).

-Buộc ông N, bà T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông V, bà H giá trị công trình kiến trúc xây dựng trên đất là 1.176.353.644đ (Một tỷ một trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng).

-Buộc ông N, bà T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông V, bà H số tiền đặt cọc đã nhận là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) và 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

Tổng số tiền mà ông N, bà T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông V, bà H là 4.576.353.644đ (Bốn tỷ năm trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng).

Đối với số tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định và định giá tài sản, phía ông V, bà H đã nộp tạm ứng là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), chúng tôi tự nguyện chịu và không yêu cầu xem xét, giải quyết số tiền này.

Bị đơn ông N, bà T và Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn Dtrình bày:

Ngày 25/5/2015 ông N, bà T chuyển nhượng cho ông V, bà H 02 thửa đất có diện tích 1373.78m², trong đó có 680.6m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 693.18m² là đất thuê của Công ty cổ phần khu công nghiệp B. Như vậy, nguồn gốc đất chuyển nhượng có giấy tờ hợp lệ. Hai bên đã đến Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước lập văn bản đặt cọc, bên ông V, bà H đã giao cho ông N, bà T số tiền 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Theo Văn bản thỏa thuận và bản cam kết lập cùng ngày 25/5/2015 thì phía ông V, bà H phải trả thêm cho ông N, bà T số tiền 640.000.000đ (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng) vào ngày 06/6/2015, ngược lại ông N, bà T tiến hành thủ tục sang tên

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như thủ tục xin phép xây dựng nhà trọ cho phía ông V, bà H trong thời gian 02 tháng tính từ ngày 25/5/2015. Ngày 06/6/2015, ông V, bà H không trả tiền như hai bên đã thỏa thuận. Khi chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông V, bà H đã tự ý khởi công xây dựng trái phép nhà trọ trên đất cho dù ông N, bà T đã ngăn cản.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý và đề nghị:

- Ông V, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả cho ông N, bà T số tiền còn lại theo thỏa thuận.

- Ông V, bà H yêu cầu hủy hợp đồng thì ông N, bà T chấp nhận nhưng chỉ đồng ý hoàn trả số tiền 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) và yêu cầu ông V, bà H tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trả lại đất cho ông N, bà T.

- Không đồng ý hoàn trả số tiền đặt cọc và phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn. Lỗi này thuộc về Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước, nếu có trường hợp phạt cọc thì trách nhiệm bồi thường là Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước chứ không phải ông N, bà T.

- *Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần khu công nghiệp B trình bày:* Công ty cổ phần khu công nghiệp B cho Công ty TNHH MTVTT thuê lại 693.18m² đất tại vị trí lô H10, đường N5, khu công nghiệp B (Tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước). Thời hạn thuê từ ngày 05/5/2015 đến hết ngày 23/11/2059, mục đích thuê là hoạt động Thương mại và Dịch vụ. Ngày 25/5/2015 bà T, ông N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, bà H trong đó có phần diện tích đất 693.18m² thuộc của Công ty cổ phần khu công nghiệp B đã vi phạm khoản 1 Điều 7 của hợp đồng thuê đất số 06/HĐ-BDP ngày 05 tháng 5 năm 2015. Việc chuyển nhượng này, Công ty cổ phần khu công nghiệp B không được biết cũng như chưa có bất lý một ý kiến nào. Ngày 25/5/2015 Công ty cổ phần khu công nghiệp B cũng chưa làm xong thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTVTT. Công ty cổ phần khu công nghiệp B yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước trình bày:* Hợp đồng đặt cọc số 11, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ số 96, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước công chứng ngày 25/5/2015 là có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật vì các lẽ sau:

- + Về thẩm quyền công chứng:

- Việc công chứng hợp đồng đặt cọc nói trên thực hiện đúng theo thẩm quyền quy định tại Điều 12 của Luật công chứng.

- Việc công chứng Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ là không trái với quy định tại khoản 1 Điều 2 của Luật công chứng năm 2014 (Đây là trường hợp công chứng theo yêu cầu tự nguyện).

- + Về trình tự, thủ tục công chứng: Việc công chứng của hợp đồng đặt cọc và Văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Biên bản ghi nhớ giữ

đất về việc thuê lại đất trong khu công nghiệp B được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 41 của Luật công chứng năm 2014 về công chứng hợp đồng, giao dịch do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng.

+Về năng lực dân sự của chủ thể: Các bên tham gia giao kết hợp đồng, giao dịch bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định của pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc.

Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DSST ngày 24/7/2017, Tòa án nhân dân huyện Đ:

Chấp nhận yêu cầu của Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H và Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T vào ngày 25 tháng 5 năm 2015 và ngày 26 tháng 5 năm 2015 là vô hiệu.

Buộc Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T quyền sử dụng của phần diện tích đất 1373.78m², tọa lạc tại: Khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Trong đó có 680.6m² được xác định theo thửa số 223, tờ bản đồ số 5,6 và 693.18m² được xác định theo lô H10, đường N5, khu công nghiệp B) cùng quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là 591m² nhà có cấu trúc: Tường xây gạch có tô trát, mái tôn, nền lát gạch men, trần có đóng la thông, một phần nhà có gác lửng (Nhà xây theo cấu trúc nhà trọ).

Buộc Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H giá trị công trình kiến trúc đã xây dựng trên đất (Diện tích xây dựng 591m² nhà xây theo cấu trúc nhà trọ) là 1.176.353.644đ (Một tỷ một trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu của Ông Viên Đình V và Bà Nguyễn Thị H về việc buộc Ông Phạm Công N và Bà Nguyễn Thị Thủy T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho giá trị công trình kiến trúc đã xây dựng trên đất.

Buộc Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc đã nhận vào ngày 25 tháng 5 năm 2015 là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền phạt cọc là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Tổng số tiền mà Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H là 4.576.353.644đ (Bốn tỷ năm trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng).

Bác yêu cầu của Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T về việc yêu cầu Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H và Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 25 tháng 5 năm 2015 và ngày 26 tháng 5 năm 2015, không

đồng ý hoàn giá trị công trình kiến trúc đã xây dựng trên đất cho Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H và không đồng ý hoàn trả số tiền đặt cọc, số tiền phạt cọc theo yêu cầu của Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H.

Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước và Công ty cổ phần khu công nghiệp B không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

- Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2016/QĐ-BPKCTT ngày 18 tháng 01 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước hết hiệu lực pháp luật khi Bản án này có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 24/7/2017 bị đơn Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DSST ngày 24/7/2017, Tòa án nhân dân huyện Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng nhưng việc giải quyết vẫn đúng bản chất sự việc. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự tuyên: Chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thẩm vấn công khai các đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, các đương sự, Hội đồng xét xử thảo luận nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận phần diện tích đất 693.18m² xác định theo lô H10, đường N5, khu công nghiệp B mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng do Công Ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên TT (gọi tắt là Công ty TNHH MTV TT) thuê lại đất của Công ty cổ phần khu công nghiệp B (Theo Biên bản ghi nhớ đăng ký giữ đất số 06-MOU/BĐP ngày 13 tháng 02 năm 2015 và Hợp đồng thuê lại đất trong khu công nghiệp B số 06-MOU/BĐP ngày 05/5/2015). Bà Nguyễn Thị Thủy T với tư cách cá nhân đã ký Hợp đồng sang nhượng cho Ông Viên Đình V, Bà Nguyễn Thị H diện tích đất trên. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH MTV TT vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH MTVTT.

[2] *Về nội dung*:

[2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2015, thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N, bà T và ông V, bà H đều thừa nhận ngày 25/5/2015 có lập Hợp đồng đặt cọc, Văn bản thỏa thuận thực hiện chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo biên bản ghi nhớ đăng ký giữ đất về việc thuê lại đất trong khu công nghiệp B cùng một Bản cam kết về việc sang nhượng đất của phần diện tích đất 1373.78m², tọa lạc tại: Khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Trong đó có 680.6m² đất được xác định theo thửa số 223, tờ bản đồ số 5,6 và 693.18m² đất được xác định theo lô H10, đường N5, khu công nghiệp B) với giá 2.440.000.000 (hai tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu đồng). Ngay sau khi các bên ký vào Bản cam kết, để đảm bảo cho Hợp đồng được thực hiện thì ông V, bà H đã giao cho ông N, bà T số tiền đặt cọc là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) việc đặt cọc được lập thành văn bản (thể hiện trong Bản cam kết về việc sang nhượng đất ngày 25/5/2015).

Đến ngày 26/5/2015 trên cơ sở Hợp đồng đặt cọc đã ký các bên ký một Hợp đồng sang nhượng đất viết tay không có công chứng, chứng thực với nội dung: Ông N, bà T sang nhượng cho ông V, bà H diện tích đất 1373.78m², tọa lạc tại: Khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Trong đó có 680.6m² đất được xác định theo thửa số 223, tờ bản đồ số 5,6 và 693.18m² đất được xác định theo lô H10, đường N5, khu công nghiệp B) với giá chuyển nhượng là 2.440.000.000đ.

Căn cứ vào giấy sang nhượng quyền sử dụng đất và trình bày của các đương sự thì số tiền 1.700.000.000 đồng đã đặt cọc ngày 25/5/2015 chuyển sang thanh toán cho Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2015. Do đó từ thời điểm hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt không còn giá trị pháp lý để các bên thực hiện. Việc

Tòa án cấp sơ thẩm xem xét Hợp đồng đặt cọc và cho rằng lỗi thuộc về phía bị đơn và tuyên phạt cọc là không có căn cứ.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 thấy rằng Hợp đồng đã vi phạm về mặt hình thức và nội dung như sau:

Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng mặc dù được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*". Do đó Hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm về mặt hình thức.

Về nội dung của Hợp đồng: Như đã phân tích ở trên thì tại thời điểm lập Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất thì đối tượng của Hợp đồng là quyền sử dụng diện tích đất 1373.78m² tại khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Trong đó thửa có diện tích 680.6m² thuộc thửa 223, tờ bản đồ số 5,6 và thửa có diện tích 693.18m² thuộc vị trí lô H10, đường N5, khu công nghiệp B) là không thể thực hiện được bởi lẽ:

Đối với phần diện tích 680.6m² đất thuộc quyền sở hữu của ông N, bà T. Tuy nhiên tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì phần diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì: "*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này*"....

Đối với phần diện tích 693,18m² là do Công ty TNHH MTV TT thuê của Công ty cổ phần công nghiệp B do đó phần đất trên thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH MTV TT. Tại khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng thuê đất số 06/HĐ-BĐP ngày 05/5/2015 xác định là Công ty TNHH MTV TT không được chuyển nhượng cho bên thứ 3 nếu chưa có sự đồng ý của Công ty cổ phần khu công nghiệp B. Ông N, bà T với tư cách cá nhân chuyển nhượng phần diện tích đất trên là vi phạm điều cấm.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 giữa ông N, bà T và ông V, bà H bị vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 128, Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông V, bà H và ông N, bà T ngày 26/5/2015 là vô hiệu đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, chưa lấy lời khai của các đương sự về việc

giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của các đương sự.

[4] Từ những phân tích ở trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan dẫn đến xác định chưa đúng quan hệ tranh chấp, không giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà tại phiên Tòa phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông N, bà T hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát kiểm sát là có căn cứ phù hợp với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Được giải quyết lại theo quy định của pháp luật

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn ông N, bà T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ông Phạm Công N, Bà Nguyễn Thị Thủy T.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm 20/2017/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2016/QĐ-BPKCTT ngày 18 tháng 01 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự sơ thẩm: Được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ trả lại cho Ông Phạm Công N số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0024150, quyền số 000483 ngày 27/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ trả lại cho Bà Nguyễn Thị Thủy T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0024151, quyền số 000483 ngày 27/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

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

Các thành viên Hội đồng xét xử

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên tòa**

Bùi Văn Bình

Nguyễn Viết Hùng

Lê Viết Phong (đã ký)