

Bản án số: 79 /2022/DS-PT

Ngày: 19- 4- 2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Minh Dũng

- *Các Thẩm phán:* Ông Lê Xuân Hải

Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Lê Thị Vân– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2022/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Công B

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1987 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu vực C, phường H, thị xã A, tỉnh Bình Định. (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 25/5/2020).

* *Người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Văn K - Luật sư Chi nhánh công ty luật TNHH-MTV Sài Gòn - Quy Nhơn tại A; Địa chỉ: 55 Nguyễn Thị Minh K, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Võ Đình T, sinh năm 1945 và bà Phạm Thị S, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 83 đường Đ, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

(Bà S ủy quyền cho ông T theo văn bản ủy quyền lập ngày 27/5/2020).

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Đình T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Khoảng tháng 5/2015, vợ chồng chị và vợ chồng ông Võ Đình T, bà Phạm Thị S có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất tọa lạc tại số 11 Lê Văn Thanh, khu vực Kim Châu, phường Bình Định, thị xã A, tỉnh Bình Định có chiều ngang 8m, chiều dài 20m, tổng diện tích 160m² (trong đó 40m² đất ở và 120m² đất vườn), thửa đất có mặt tiền hướng Tây Nam với số tiền 380.000.000đ. Ngày 25/5/2015, vợ chồng chị và ông T có viết giấy đặt cọc tiền mua đất là 80.000.000đ để đảm B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 300.000.000đ còn lại sau khi làm xong giấy tờ vợ chồng chị sẽ đưa đủ. Đến ngày 21/6/2016, hai bên đến Văn phòng Công chứng Bình Định lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận ông T sẽ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị, còn vợ chồng chị sẽ chịu chi phí. Quá trình làm giấy tờ, ông T yêu cầu vợ chồng chị đưa thêm tiền để làm giấy tờ cho nhanh, nên khoảng tháng 7/2015, vợ chồng chị có đưa cho ông T 20.000.000đ, nhưng giữa hai bên không có lập giấy tờ gì, lúc giao tiền chỉ có hai bên không có ai chứng kiến. Khoảng tháng 8/2016, vợ chồng chị có đưa cho ông T 30.000.000đ để ông T đóng tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Khi nhận tiền ông T có viết giấy nhận và ký tên phía sau giấy đặt cọc, chị xác định số tiền này là tiền đặt cọc để mua đất. Khoảng 2,3 tháng sau ngày lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị có đến nhà ông T hỏi làm thủ tục giấy tờ cho vợ chồng chị chưa thì ông T nói chờ ông làm giấy tờ cho bà Phụng cũng là người mua đất của vợ chồng ông T trước, rồi sẽ làm cho vợ chồng chị sau. Khoảng 4-5 tháng sau, chị tiếp tục đến nhà ông T để hỏi thúc ông T làm giấy tờ thì ông T nói làm thủ tục tách thửa chưa xong, phải chờ. Đến khoảng tháng 8,9/2017, chị có dẫn em ruột đến nhà ông T để nói chuyện thì ông T tiếp tục hẹn là đang làm giấy tờ chưa xong. Đến cuối năm 2017, chị đi cùng người người bạn đến nói chuyện với ông T thì lúc này ông T nói vợ ông đang đi chữa bệnh ở thành phố Hồ Chí Minh muốn làm thủ tục giấy tờ thì chờ bà S về ký hồ sơ, chị có hỏi bà S chừng nào về thì ông T không nói. Đầu năm 2018, chị tiếp tục đến nhà ông T yêu cầu cho vợ chồng chị cất nhà trên lô đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng, khi nào làm xong giấy tờ thì sẽ đưa tiền đủ cho ông T nhưng ông T không đồng ý. Tháng 4,5/2018, chị tiếp tục đến nhà gặp ông T thì lúc này ông T nói hiện ông đã già sức khỏe yếu mọi thủ tục làm giấy tờ liên hệ với con trai ông để giải quyết, chị không đồng ý nên nói là sẽ kiện ra Tòa để giải quyết. Từ đó, chị không đến nhà ông T nữa rồi nộp đơn khởi kiện vợ chồng ông T. Ngày 29/10/2021, chị có đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện từ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thành quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Vợ chồng chị yêu cầu ông Võ Đình T và bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho vợ chồng chị 130.000.000đ là số

tiền mà vợ chồng chị đã đặt cọc để mua đất của ông T và bà S, yêu cầu ông T và bà S phải chịu phạt cọc với số tiền là 130.000.000đ do ông T và bà S có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, chị xác định ông T nhận tiền đặt cọc là 110.000.000đ và 10.000.000đ ngoài tiền đặt cọc, yêu cầu vợ chồng ông Võ Đình T và bà Phạm Thị S phải trả lại cho vợ chồng chị 110.000.000đ là số tiền đặt cọc, yêu cầu ông T và bà S phải chịu phạt cọc với số tiền là 110.000.000đ và trả lại 10.000.000đ tổng cộng là 230.000.000đ.

Bị đơn ông Võ Đình T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị S trình bày: Vào ngày 25/5/2015, giữa vợ chồng ông và vợ chồng anh Nguyễn Công B có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 8m, chiều dài 20m, diện tích 160m² thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 2, tại khu vực Kim Châu, phường Bình Định, thị xã A với giá thỏa thuận là 380.000.000đ. Vợ chồng anh B có đưa cho ông 80.000.000đ tiền cọc, khi làm xong giấy tờ thì nhận đủ 300.000.000đ còn lại. Sau đó, ông có ứng thêm 30.000.000đ, đây cũng là tiền cọc nên ông ghi tổng cộng là 110.000.000đ. Ngoài ra, ông có nhận của vợ chồng anh B 10.000.000đ để lo tiền trà, nước cho những người làm sổ, đây là tiền hỗ trợ để làm giấy tờ chứ không phải là tiền đặt cọc. Tháng 6/2016, hai bên tiến hành giao kết hợp đồng và được công chứng viên Văn phòng Công chứng Bình Định chứng thực và vào sổ công chứng số 1347TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2016. Sau khi ký kết hợp đồng vợ chồng anh B, chị H chê đất của ông là đất cụt, đất ở trong hẻm nên ép giá đòi vợ chồng ông phải bớt 50.000.000đ vợ chồng ông không đồng ý, hai bên lời qua tiếng lại, vợ chồng anh B nói không mua nữa. Hai tháng sau, vợ chồng anh B, chị H đến nhà ông đòi lại tiền cọc nhưng ông không chấp nhận. Trong vòng 5 tháng sau khi ký kết hợp đồng, anh B, chị H liên tục đến nhà ông đòi mượn sổ đỏ để tự đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông không cho. Sau đó thỉnh thoảng anh B, chị H đến nhà ông có lúc đòi tiền cọc có lúc hỏi thúc ông đi hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông nói vợ chồng anh B, chị H đã nói là không mua nữa nên ông không làm. Khoảng đầu năm 2019, khi nhà nước bắt đầu mở đường chị H có đến yêu cầu xây nhà trên đất để ở khi nào ông làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh B, chị H thì vợ chồng họ sẽ giao đủ tiền nhưng ông không đồng ý, từ đó sự việc kéo dài đến nay. Vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn buộc vợ chồng ông phải trả lại tiền đặt cọc, chịu phạt cọc và trả lại 10.000.000đ đồng mà ông đã nhận tổng cộng là 230.000.000đ. Vợ chồng anh B, chị H không mua đất thì phải mất tiền cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã A quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Công B. Buộc vợ chồng ông Võ Đình T, bà Phạm Thị S phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh Nguyễn Công B, chị Nguyễn Thị Kim H số tiền 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng) khi bản án có hiệu lực thi hành.

- Chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Bình Định (vào sổ công chứng số 1347/TP/CC-SCC/HĐGD ngày

21/6/2016) giữa vợ chồng ông Võ Đình T, bà Phạm Thị S và vợ chồng anh Nguyễn Công B, chị Nguyễn Thị Kim H.

- Bác yêu cầu của vợ chồng ông Võ Đình T, bà Phạm Thị S về việc không đồng ý trả lại tiền cọc, phạt cọc và 10.000.000đ cho vợ chồng anh Nguyễn Công B, chị Nguyễn Thị Kim H.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 27/12/2021, Bị đơn ông Võ Đình T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã A.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình T tụng, người tiến hành T tụng và người tham gia T tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật T tụng; Đồng thời đề nghị sửa bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc vợ chồng ông Võ Đình T và bà Phạm Thị S trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Công B và bà Nguyễn Thị Kim H số tiền nhận cọc là 120.000.000đồng vì không có căn cứ phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục T tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Võ Đình T đồng thời ông T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị S vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật T tụng Dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông T, bà S, thấy rằng:

Tháng 5/2015, vợ chồng anh Nguyễn Công B, chị Nguyễn Thị Kim H và vợ chồng ông Võ Đình T, bà Phạm Thị S có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất tọa lạc tại số 11 Lê Văn Thanh, khu vực Kim Châu, phường Bình Định, thị xã A, tỉnh Bình Định có chiều ngang 8m, chiều dài 20m, tổng diện tích 160m² (trong đó 40m² đất ở và 120m² đất vườn) với số tiền 380.000.000đồng. Ngày 25/5/2015, vợ chồng anh B, chị H và ông T có viết giấy đặt cọc tiền mua đất là 80.000.000đ, giấy đặt cọc chỉ ghi đặt cọc mua đất nhưng không ghi thông tin cụ thể thửa đất nào, do đó việc đặt cọc này là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền còn lại 300.000.000đồng sau khi làm xong giấy tờ vợ chồng anh B, chị H sẽ đưa đủ. Đến ngày 21/6/2016, hai bên đến Văn phòng Công chứng Bình Định lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận ông T sẽ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị H, còn vợ chồng chị H sẽ chịu chi phí. Việc các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đã được công chứng nên quyền lợi và nghĩa vụ các bên được phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong vụ án này nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm cam kết trong hợp đồng không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên cho nguyên đơn, ngược lại bị đơn cho rằng bị đơn không vi phạm hợp đồng mà do nguyên đơn chê đất của bị đơn trong hẻm nên không mua như vậy rõ ràng các bên có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa khi các bên giao kết hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất thì số tiền đặt cọc trở thành số tiền trả trước cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy để giải quyết tranh chấp việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và giải quyết khoản tiền đặt cọc, phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn thì cần phải xem xét giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc khác Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang có hiệu lực, các bên chưa thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và Tòa sơ thẩm chưa xem xét giải quyết nhưng bản án sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ theo Điều 422 Bộ luật Dân sự. Do đó cần xác định vụ án có quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Để giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cấp sơ thẩm cần thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để xác định đất có được quyền chuyển nhượng không, việc kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kết quả thực hiện hợp đồng cho đến khi tranh chấp để xác định hợp đồng có hiệu lực hay bị vô hiệu và để xác định đầy đủ những người tham gia T tụng trong vụ án (trường hợp đất cấp cho các thành viên hộ gia đình).

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cấp sơ thẩm xem xét nhưng đã tuyên chấm dứt hợp đồng đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các bên đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung và không thể giải quyết khi cấp sơ thẩm chưa giải quyết. Vì vậy phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án và ông Võ Đình T, bà Phạm Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Luận cứ B về quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Công B của Luật sư Lê Văn Khanh yêu cầu bác toàn bộ kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc vợ chồng ông Võ Đình T và bà Phạm Thị S trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Công B và bà Nguyễn Thị Kim H số tiền nhận cọc là 120.000.000đồng vì không có căn cứ phạt cọc là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2021/DS-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã A.

2. Về án phí, chi phí T tụng khác:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Đình T và bà Phạm Thị S không phải chịu.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã A;
- CCTHADS thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Phan Minh Dũng