

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **94/2023/DS-PT**
Ngày 08-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 5 và ngày 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST, ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Nguyệt Á. Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Việt H, Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn C. Địa chỉ: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2.2. Bà Tô Thị M (Mẫn). Địa chỉ: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.
(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Nguyễn Văn D. Địa chỉ: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (Theo văn bản ủy quyền đề ngày 13/3/2023 - có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn D. Địa chỉ: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Trần Nguyệt Á là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn C và bà Tô Thị M (Mẫn) là bị đơn.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2022, lời trình bày tại buổi hòa giải ngày 12/8/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Nguyệt Á (do bà Trương Phương T đại diện hợp pháp) trình bày:*

Vào ngày 08/4/2021, ông C, bà M có đồng ý chuyển nhượng cho bà Á phần đất ngang 06m, dài 50m, diện tích 300m², thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá 1.000.000.000 đồng. Bà Á đặt cọc 200.000.000 đồng, ngày 23/4/2021 bà Á có giao thêm cho ông C, bà M 600.000.000 đồng có biên nhận tiền viết tay, tổng cộng 02 lần giao tiền là 800.000.000 đồng, thỏa thuận sau 40 ngày ông C, bà M sẽ tách quyền sử dụng đất cho bà Á rồi bà Á sẽ giao đủ 200.000.000 đồng còn lại, nhưng từ đó cho đến nay ông C, bà M không tách quyền sử dụng đất cho bà Á.

Đến ngày 30/3/2022 bà Á yêu cầu T1 hòa giải ấp A, thị trấn A hòa giải, tại buổi hòa giải ông C, bà M đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho bà Á theo thỏa thuận nhưng không xác định thời gian nên bà Á không đồng ý, do đó hòa giải không thành.

Tại đơn khởi kiện, bà Á yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Á với ông C, bà M được lập vào ngày 08/4/2021; Yêu cầu ông C, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng 300m² đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng và giao đất cho bà Á, bà Á đồng ý giao 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho ông C, bà M.

Bà Á thừa nhận phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng nêu trên nằm trong giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV471532 ngày 31/12/2015; đất có vị trí từ mốc giải phóng mặt bằng Quốc lộ N lấy vào 50m, lấy từ bên phải thửa đất lấy sang 06m sao cho đủ 300m². Khi đó bà

Ả với ông C, bà M có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 08/4/2021 đảm bảo cho việc ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với thỏa thuận bà A sẽ đặt cọc trước 200.000.000 đồng (số tiền này bà A đã giao cho ông C, bà M nhận đủ vào ngày 08/4/2021 không có làm biên nhận), sau đó 40 ngày (nhằm ngày 18/5/2021) bà A sẽ giao thêm số tiền 600.000.000 đồng (số tiền này bà A đã giao cho ông C, bà M nhận đủ vào ngày 23/4/2021 có làm biên nhận), tổng cộng ông C, bà M đã nhận của bà A 800.000.000 đồng, phần còn lại 200.000.000 đồng thì bà A sẽ giao khi nhận được giấy CNQSD đất đã được sang tên từ ông C, bà M cho bà A.

Hợp đồng do con bà A là bà Trương Thúy Kiều E và con ông C, bà M là ông Nguyễn Văn D cùng soạn thảo và có ký tên trong hợp đồng tại mục “Đại diện bên A” và “Người làm chứng”.

Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 28 có tổng diện tích là bao nhiêu, thuộc loại đất gì thì bà A không rõ, bà A chỉ biết là ông C, bà M chuyển nhượng cho bà A diện tích đất là $06m \times 50m = 300m^2$, còn bản gốc giấy CNQSD đất khi đó ông C, bà M nói là đang thế chấp cho Ngân hàng, sau này khi chuộc giấy ra được thì ông C, bà M sẽ đi làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên đất cho bà A. Khi đó ông C, bà M không có nói là sau này khi tách thửa đất sẽ phải đóng chi phí để chuyển mục đích sử dụng đất từ trồng cây lâu năm sang đất ở đối với $300m^2$ đất chuyển nhượng thì mới tách thửa đất được, mà ông C, bà M khẳng định là sẽ tách thửa đất được và ông C, bà M cam kết sẽ chịu trách nhiệm làm việc này cho bà A; vấn đề này các bên chỉ nói miệng chứ không có ghi trong hợp đồng. Trong hợp đồng có ghi nội dung “*Phí công chứng và phí đo đạc tách sổ do bên A (ông C, bà M) chịu, phí sau công chứng ra sổ do bên B (bà A) chịu*” tức là bà A chỉ có trách nhiệm đóng phí để lấy giấy CNQSD đất ra, chứ không có trách nhiệm đóng phí nào khác.

Từ trước đến nay ông C, bà M không có đề cập đến vấn đề chuyển mục đích sử dụng đất từ trồng cây lâu năm sang đất ở đối với $300m^2$ đất chuyển nhượng, tại buổi hòa giải ở ấp A, thị trấn A thì ông C, bà M cũng đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục để chuyển nhượng, sang tên đất cho bà A nhưng do không xác định rõ thời gian nên hai bên hòa giải không thành. Tại buổi hòa giải ngày 12/8/2022, ông C, bà M mới nêu các vấn đề này ra.

Sau khi bà A giao thêm số tiền 600.000.000 đồng vào ngày 23/4/2021 thì việc đi làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên đất do ông C, bà M tự thực hiện không có sự tham gia của bà A, nhưng do quá lâu mà ông C, bà M không thực hiện nên bà A có nhắc nhở nhiều lần, đến tháng 3/2022 thì bà A nộp đơn yêu cầu hòa giải ra ấp A, thị trấn A nhưng hòa giải không thành. Ông C, bà M cũng không có lần nào thông báo và yêu cầu bà A đóng khoản thuế chuyển mục đích sử dụng đất là khoảng 100.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hoàn thiện thủ tục, các vấn đề này đều do ông C, bà M tự nói. Hiện nay, ông C, bà M đã tự nộp số tiền 104.000.000 đồng thuế chuyển mục đích sử dụng đất theo thông báo của bên thuế thì ông C, bà M tự chịu, bà A không đồng ý trả thêm cho ông C, bà

M số tiền này.

Từ đó, tại buổi hòa giải ngày 12/8/2022, bà A thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông C, bà M được lập vào ngày 08/4/2021; Yêu cầu ông C, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng 300m² đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng và giao đất cho bà A, bà A đồng ý giao 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho ông C, bà M. Trong trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể tiếp tục thực hiện được thì bà A yêu cầu ông C, bà M phải trả lại toàn bộ số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày giao các khoản tiền 200.000.000 đồng và 600.000.000 đồng cho đến ngày xét xử theo quy định về lãi suất của pháp luật.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Tô Thị M (Mẫu) trình bày:* Ông C, bà M thừa nhận vào ngày 08/4/2021, ông C, bà M có đồng ý chuyển nhượng cho bà A phần đất ngang 06m, dài 50m, diện tích 300m², thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV471532 ngày 31/12/2015 với giá 1.000.000.000 đồng; đất có vị trí từ mốc giải phóng mặt bằng Quốc lộ N lấy vào 50m, lấy từ bên phải thửa đất lấy sang 06m sao cho đủ 300m².

Khi đó bà A với ông C, bà M có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 08/4/2021 đảm bảo cho việc ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với thỏa thuận bà A sẽ đặt cọc trước 200.000.000 đồng (số tiền này bà A đã giao cho ông C, bà M nhận đủ vào ngày 08/4/2021 không có làm biên nhận) sau đó 40 ngày (nhằm ngày 18/5/2021) bà A sẽ giao thêm số tiền 600.000.000 đồng (số tiền này bà A đã giao cho ông C, bà M nhận đủ vào ngày 23/4/2021 có làm biên nhận), tổng cộng ông C, bà M đã nhận của bà A 800.000.000 đồng, phần còn lại 200.000.000 đồng thì bà A sẽ giao khi nhận được giấy CNQSD đất đã được sang tên từ ông C, bà M cho bà A.

Hợp đồng do con bà A là bà Trương Thúy Kiều E và con ông C, bà M là ông Nguyễn Văn D cùng soạn thảo và có ký tên trong hợp đồng tại mục “Đại diện bên A” và “Người làm chứng”.

Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa số 28 là đất trồng cây lâu năm không có đất ở, ông C, bà M có nói chuyển nhượng 300m² đất trồng cây lâu năm sau này khi tách thửa mà cơ quan nhà nước có yêu cầu chuyển mục đích sang đất ở thì mọi chi phí do bà A là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự chịu, còn ông C, bà M chỉ chịu chi phí công chứng hợp đồng và chi phí đo đạc, nên trong hợp đồng mới có ghi nội dung “*Phí công chứng và phí đo đạc tách sổ do bên A (ông C, bà M) chịu, phí sau công chứng ra sổ do bên B (bà A) chịu*”.

Sau khi bà A giao thêm số tiền 600.000.000 đồng vào ngày 23/4/2021 thì vài ngày sau ông C, bà M đi làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên đất và đã nộp hồ

sơ cho bên TN&MT. Tuy nhiên, khoảng hơn 01 tháng sau bà A gặp ông C, bà M nói là sao lâu quá mà không làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên đất, ông C, bà M có nói là đã nộp hồ sơ nhưng bà A không đồng ý mà yêu cầu ông C, bà M rút hồ sơ lại để bà A tự đi nộp. Ông C, bà M mới rút lại hồ sơ giao cho bà A tự đi nộp. Vài ngày sau bà A tự đi nộp hồ sơ cho bên TN&MT nhưng sau đó do áp dụng chỉ thị phòng chống dịch bệnh của Nhà nước nên bên TN&MT tạm ngừng xử lý hồ sơ một thời gian dài. Đến tháng 01/2022 thì bên TN&MT mới tiếp tục xử lý hồ sơ và kêu ông C, bà M lên làm thủ tục, có ký Hợp đồng dịch vụ trong lĩnh vực đất đai số: 0312/2022/HĐDV.CNKS ngày 09/02/2022 để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở. Tháng 3/2022, bên TN&MT kêu ông C, bà M lên UBND thị trấn A ký các giấy tờ, thủ tục và có báo thuế chuyển mục đích sử dụng đất là khoảng 100.000.000 đồng, ông C, bà M có báo cho bà A lên nộp số tiền này và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hoàn thiện thủ tục thì bà A không đồng ý mà nói sẽ kiện ông C, bà M ra Tòa án do ông C, bà M chậm trễ trong việc ký kết hợp đồng. Đến tháng 5/2022, bên TN&MT kêu ông C, bà M lên đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất theo thông báo của bên thuế thì ông C, bà M đã tự nộp với số tiền 104.000.000 đồng. Sau đó, do bà A không trả số tiền 104.000.000 đồng nên thủ tục kéo dài ông C, bà M phải đóng phạt khoảng 900.000 đồng. Hiện nay, bên TN&MT đã cấp đổi cho ông C, bà M giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG984034 ngày 10/8/2022, trong đó diện tích 80m² trong tổng diện tích 4.856,8m² của thửa số 28 được điều chỉnh từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị.

Như vậy, ông C, bà M vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục để chuyển nhượng, sang tên đất cho bà A chứ không phải không đồng ý thực hiện hoặc đồng ý tiếp tục thực hiện mà không xác định thời gian như bà A trình bày. Tuy nhiên, do ông C, bà M có yêu cầu bà A nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà A không đồng ý nên hai bên không thể thực hiện được các thủ tục, đây là lỗi của bà A chứ không phải lỗi của ông C, bà M.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A nếu bà A đồng ý trả số tiền 104.000.000 đồng thì ông C, bà M đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục để chuyển nhượng, sang tên đất cho bà A. Còn nếu bà A không đồng ý trả số tiền 104.000.000 đồng thì ông C, bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện các thủ tục và đồng ý trả lại cho bà A số tiền 600.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng tiền đặt cọc do bà A có lỗi nên phải mất cọc, ông C, bà M không đồng ý trả lại; tại phiên tòa sơ thẩm, bà M không đồng ý trả lại cho bà A số tiền 800.000.000 đồng.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông D là con của ông C, bà M. Ông D có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 08/4/2021 tại mục “Đại diện bên A” và đồng ý với nội dung hợp đồng, ông D cũng có trực tiếp nhận 600.000.000 đồng và 200.000.000 đồng từ bà A, số tiền này sau khi nhận xong ông D cùng quản*

lý, sử dụng chung với ông C, bà M. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A, ông D thống nhất với lời trình bày của ông C, bà M trong quá trình giải quyết vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST, ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 320, 328, 357, 407, 468, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 57, 144, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 24, khoản 1, khoản 2 Điều 26, khoản 3, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Khoản 2 Điều 29 Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](#) ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung các năm 2017, 2019, 2020); Điểm b khoản 2 Điều 6 Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nguyệt A.

- Tuyên bố thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 08/4/2021, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C và bà Tô Thị M (Mẫn) với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Nguyệt A, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 293,06m², thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có tứ cận hướng Đông giáp phần còn lại của thửa số 28 có số đo 50m, hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 28 có số đo 50m, hướng Nam giáp phần còn lại của thửa số 28 có số đo 06m, hướng Bắc giáp phần đất đã giải phóng mặt bằng Quốc lộ N có số đo 06m; hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG984034 ngày 10/8/2022) là vô hiệu.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị M (M1n) và ông Nguyễn Văn D phải cùng có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Nguyệt A số tiền đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 800.000.000 đồng cùng số tiền lãi phát sinh là 74.416.666 đồng, tổng cộng là 874.416.666 đồng (*Tám trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Nguyệt A đối với các khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị M (M1n) và ông Nguyễn Văn D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Do bà Trần Nguyệt A hiện không quản lý, sử dụng phần đất nêu trên nên không đặt ra xem xét, giải quyết về vấn đề buộc giao trả lại đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 9/3/2023, bị đơn là ông Nguyễn Văn C và bà Tô Thị M (Mẫu); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 01/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng theo hướng không buộc chúng tôi phải trả số tiền lãi phát sinh là 74.416.666 đồng, chúng tôi đồng ý trả cho bà A số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng.

Ngày 15/3/2023, nguyên đơn là bà Trần Nguyệt A có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/4/2021 và ngày 23/4/2021. Trường hợp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy do bị vô hiệu, xét lỗi hoàn toàn do bị đơn ông C, bà M; buộc ông C, bà M phải trả lại cho tôi tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm bằng số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, tổng số tiền phải hoàn trả theo hợp đồng đặt cọc là 400.000.000 đồng. Đối với số tiền nhận trước theo hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, ông C, bà M phải trả lại cho tôi đủ 600.000.000 đồng và tính lãi suất 10%/năm kể từ tháng 4/2021 đến ngày xét xử phúc thẩm. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá ông C, bà M phải chịu toàn bộ. Tôi không đồng ý chịu trách nhiệm phải nộp.

Ngày 31/3/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định số 06/QĐ-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Nguyệt A không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; ông Nguyễn Văn D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Tô Thị M không rút kháng cáo; Kiểm sát viên thay đổi một phần kháng nghị theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Vì tại phiên tòa các đương sự không yêu cầu định giá phần đất đang tranh chấp theo giá thị trường và thống nhất giá trị phần đất theo giá trong chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng/300m²; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà A cho rằng: tại Điều 3 của theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 8/4/2021 có ghi “mọi chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2 bên cùng chịu”, nên chi phí chuyển mục đích do 02 bên cùng chịu và phía nguyên đơn đồng ý chịu ½ chi phí trên là thể hiện

nguyên đơn có thiện chí tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và kháng nghị, việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, quyết định kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Nguyệt Á; chấp nhận kháng cáo của các bị đơn là ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị M (M1n) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST, ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về chủ thể, nội dung, hình thức đơn kháng cáo, kháng nghị và thời hạn kháng cáo, kháng nghị của nguyên đơn bà Trần Nguyệt Á; bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị M (Mẫn); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn D và Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo, kháng nghị hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Tô Thị M (Mẫn) đều vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; Việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát thay đổi một phần kháng nghị theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Xét thấy rằng, đề nghị thay đổi một phần kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát không vượt quá phạm vi kháng nghị ban đầu theo quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận thay đổi này.

[4] Nội dung vụ án:

[4.1] Nguyên đơn bà Trần Nguyệt Á cho rằng vào ngày 8/4/2021, ông Nguyễn Văn C và bà Tô Thị M2 đồng ý chuyển nhượng cho bà phần đất ngang 06m, dài 50m, diện tích là 300 m², thuộc một phần thửa đất số 528, tờ bản đồ số

56; đất tọa lạc ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá 1.000.000.000 đồng và cùng ngày 8/4/2023 bà A đặt cọc 200.000.000 đồng, ngày 23/4/2021 bà A có giao thêm cho ông C và bà M 600.000.000 đồng có biên nhận tiền viết tay, tổng cộng 02 lần giao tiền là 800.000.000 đồng, thỏa thuận sau 40 ngày ông C, bà M sẽ tách quyền sử dụng đất cho bà A rồi bà A sẽ giao đủ 200.000.000 đồng còn lại. Sau đó ông C, bà M cũng không có lần nào thông báo và yêu cầu bà A đóng khoản thuê chuyển mục đích sử dụng đất là 104.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hoàn thiện thủ tục, các vấn đề này đều do ông C, bà M tự nói. Hiện nay, ông C, bà M đã tự nộp số tiền 104.000.000 đồng thuê chuyển mục đích sử dụng đất theo thông báo của bên thuê thì ông C, bà M tự chịu, bà A không đồng ý trả thêm cho ông C, bà M số tiền này. Nay bà A yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông C, bà M được lập vào ngày 08/4/2021; Yêu cầu ông C, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng 300m² đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng và giao đất cho bà A, bà A đồng ý giao 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho ông C, bà M. Trong trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể tiếp tục thực hiện được thì bà A yêu cầu ông C, bà M phải trả lại toàn bộ số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày giao các khoản tiền 200.000.000 đồng và 600.000.000 đồng cho đến ngày xét xử theo quy định về lãi suất của pháp luật.

[4.2] Phía bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Tô Thị M (M1n) thừa nhận vào ngày 08/4/2021, ông bà có đồng ý chuyển nhượng cho bà A phần đất trồng cây lâu năm ngang 06m, dài 50m, diện tích 300m², thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV471532 ngày 31/12/2015 với giá 1.000.000.000 đồng; đất có vị trí từ mốc giải phóng mặt bằng Quốc lộ N lấy vào 50m, lấy từ bên phải thửa đất lấy sang 06m sao cho đủ 300m² và ông bà đã nhận trước của bà A 02 lần là 800.000.000 đồng. phần còn lại 200.000.000 đồng thì bà A sẽ giao khi nhận được giấy CNQSD đất đã được sang tên từ ông C, bà M cho bà A. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm không có đất ở, ông C, bà M có nói chuyển nhượng 300m² đất trồng cây lâu năm sau này khi tách thửa mà cơ quan nhà nước có yêu cầu chuyển mục đích sang đất ở thì mọi chi phí do bà A là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự chịu, còn ông C và bà M chỉ chịu chi phí công chứng hợp đồng và chi phí đo đạc, nên trong hợp đồng mới có ghi nội dung *“Phí công chứng và phí đo đạc tách sổ do bên A (ông C, bà M) chịu, phí sau công chứng ra sổ do bên B (bà A) chịu”*.

Nếu bà A trả số tiền 104.900.000 đồng thì ông C và bà M đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục để chuyển nhượng, sang tên đất cho bà A. Còn nếu bà A không đồng ý trả số tiền 104.900.000 đồng thì ông C và bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện các thủ tục và đồng ý trả lại cho bà A số tiền 800.000.000 đồng, không đồng

ý bồi thường tiền cọc 200.000.000 đồng cũng như tính lãi của số tiền 600.000.000 đồng theo lãi suất 10%/năm kể từ tháng 4/2021 đến nay.

[4.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D cho rằng ông là con của ông C và bà M. Ông D có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 08/4/2021 tại mục “Đại diện bên A” và đồng ý với nội dung hợp đồng, ông D cũng có trực tiếp nhận 600.000.000 đồng và 200.000.000 đồng từ bà A, số tiền này sau khi nhận xong ông D cùng quản lý, sử dụng chung với ông C và bà M. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A, ông D thống nhất với lời trình bày của cha mẹ ông.

[5] Theo kháng cáo của bà A đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/4/2021 và ngày 23/4/2021. Trường hợp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy do bị vô hiệu, xét lỗi hoàn toàn do bị đơn ông C, bà M; buộc ông C, bà M phải trả lại cho tôi tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm bằng số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, nên tổng số tiền phải hoàn trả theo hợp đồng đặt cọc là 400.000.000 đồng. Đối với số tiền nhận trước theo hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, ông C và bà M phải trả lại cho bà đủ 600.000.000 đồng và tính lãi suất 10%/năm kể từ tháng 4/2021 đến ngày xét xử phúc thẩm. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá ông C, bà M phải chịu toàn bộ. Tôi không đồng ý chịu trách nhiệm phải nộp.

[5.1] Xét kháng cáo của bà A đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/4/2021 và ngày 23/4/2021. Trường hợp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy do bị vô hiệu, xét lỗi hoàn toàn do bị đơn ông C, bà M; buộc ông C, bà M phải trả lại cho tôi tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm bằng số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, nên tổng số tiền phải hoàn trả theo hợp đồng đặt cọc là 400.000.000 đồng. Đối với số tiền nhận trước theo hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, ông C và bà M phải trả lại cho bà đủ 600.000.000 đồng và tính lãi suất 10%/năm kể từ tháng 4/2021 đến ngày xét xử phúc thẩm thì thấy rằng:

[5.1.1] Theo án sơ thẩm thì các đương sự thống nhất với hiện trạng, số đo, diện tích đo đạc thực tế theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản phục vụ cho việc định giá tài sản, cụ thể: Phần đất tranh chấp có diện tích 293,06m² (80m² đất ở đô thị và 213,06m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng; có tứ cận hướng Đông giáp phần còn lại của thửa số 28 có số đo 50m, hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 28 có số đo 50m, hướng Nam giáp phần còn lại của thửa số 28 có số đo 06m, hướng Bắc giáp phần đất đã giải phóng mặt bằng Quốc lộ N có số đo 06m; đất hiện để trống không có tài sản trên đất, do phía ông C, bà M, ông D quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn đều thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá thị trường

tại phần đất tranh chấp có giá là 1.000.000.000 đồng/300 m² và hai bên đương sự không yêu cầu định giá theo giá thị trường đối với phần đất tranh chấp.

[5.1.2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Vào ngày 08/4/2021, ông C, bà M với bà A có thỏa thuận với nhau về việc đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 08/4/2021 (BL 36), theo đó ông C, bà M đồng ý chuyển nhượng cho bà A phần đất ngang 06m, dài 50m, diện tích 300m², thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng; đất có vị trí từ mốc giải phóng mặt bằng Quốc lộ N lấy vào 50m, lấy từ bên phải thửa đất lấy sang 06m sao cho đủ 300m². Hợp đồng thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, bà A phải đặt cọc trước số tiền là 200.000.000 đồng và 40 ngày sau (nhằm ngày 18/5/2021) bà A phải giao thêm số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng, sau khi nhận được giấy CNQSD đất bà A phải giao thêm số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 200.000.000 đồng; hợp đồng có sự tham gia ký kết của bà A, ông C, bà M, ông D. Quá trình thực hiện hợp đồng, khi ký hợp đồng bà A đã đặt cọc trước số tiền là 200.000.000 đồng cho ông D đại diện nhận, đến ngày 23/4/2021 bà A đã giao thêm số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng cho bà M, ông D đại diện nhận, tổng cộng hai lần bà A đã giao cho phía ông C, bà M, ông D nhận số tiền là 800.000.000 đồng. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc theo nội dung hợp đồng đã được các bên thực hiện xong, nhưng khi các bên đang trong giai đoạn thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung hợp đồng thì phát sinh tranh chấp do gặp phải vướng mắc về một số vấn đề có liên quan trong quá trình làm thủ tục tách giấy, sang tên.

[5.1.3] Tại thời điểm ký hợp đồng, ông D là thành viên hộ đứng tên cùng với ông C, bà M trong giấy CNQSD đất của thửa số 28 và cũng là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Tuy phần phía trên của hợp đồng tại mục đại diện bên A (người bán đất) không có tên ông D nhưng phần phía dưới của hợp đồng tại mục đại diện bên A thì ông D có ký tên, đồng ý với nội dung hợp đồng và có tham gia thỏa thuận về nội dung hợp đồng, tham gia vào quá trình thực hiện hợp đồng, trực tiếp nhận, quản lý, sử dụng số tiền đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 800.000.000 đồng; ông D thừa nhận số tiền này ông C, bà M, ông D cùng nhau quản lý, sử dụng chung trong gia đình. Vì vậy, thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 08/4/2021 dù có được công nhận hay không thì cũng ràng buộc trách nhiệm, quyền, nghĩa vụ của ông D.

[5.1.4] Xét thấy, tại thời điểm ký hợp đồng, theo giấy CNQSD đất thì toàn bộ diện tích thửa số 28 trong đó bao gồm phần đất tranh chấp đều là đất trồng cây lâu năm (BL 33-34); đồng thời, các đương sự cũng thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng, giấy CNQSD đất này đang thế chấp trong Ngân hàng, vấn đề này cũng được Ngân hàng xác nhận (BL 91); việc các bên thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng 300m² đất trồng cây lâu năm là không đủ diện tích tối thiểu được tách thửa đất (phải tối thiểu là 500m²) theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Quyết định số

36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Sóc Trăng và khi giấy CNQSD đất đang thế chấp trong Ngân hàng mà không có sự đồng ý của Ngân hàng, là vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung các năm 2017, 2019, 2020). Đồng thời, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo hợp đồng đã ký kết chỉ với hình thức giấy tay, không được công chứng hoặc chứng thực là chưa đúng quy định về mặt hình thức của hợp đồng và hợp đồng cũng chưa có hiệu lực do chưa được đăng ký theo quy định của khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; hiện nay, các bên vẫn chưa ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng hình thức theo quy định của pháp luật và toàn bộ phần đất tranh chấp vẫn do phía ông C, bà M, ông D đang quản lý, sử dụng, giữa các bên chưa từng thực hiện việc giao nhận đất với nhau.

[5.1.5] Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ diện tích tối thiểu được tách thửa đất đòi hỏi phần đất chuyển nhượng phải được chuyển mục đích sử dụng một phần từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở (phải chuyển tối thiểu là 40m²) thì mới có thể làm thủ tục tách giấy, sang tên. Theo quy định tại Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 thì khi chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Xem xét tất cả các điều, khoản trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 08/4/2021 thì các bên không có thỏa thuận rõ ràng về trách nhiệm chịu chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, các bên đều cho rằng trách nhiệm chịu chi phí này là của bên kia nhưng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh, nên không thể căn cứ vào hợp đồng hay lời trình bày của các bên để xác định trách nhiệm chịu chi phí này là của bên nào. Đây là vướng mắc chủ yếu dẫn đến việc giữa các bên không thể tách giấy, sang tên đất, hiện nay các bên cũng không có giải pháp để tháo gỡ vướng mắc này để có thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C, bà M đã đóng số tiền 104.900.000 đồng để chuyển mục đích sử dụng 80m² sang đất ở đô thị ngay tại vị trí phần đất tranh chấp và được cấp giấy CNQSD đất mới (BL 52-53). Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, phía ông C, bà M, ông D yêu cầu bà A trả số tiền 104.900.000 đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà A không đồng ý, bà A chỉ đồng ý hỗ trợ ½ số tiền 104.900.000 đồng cho phía ông C, bà M, ông D để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía ông C, bà M, ông D không đồng ý.

[5.1.6] Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nên việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tính lãi của số tiền do bà A giao trước 2 lần là 800.000.000 đồng và xác định lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu của hai bên được xác định là ngang nhau, mỗi bên là 50% và buộc ông C, bà M1, ông D còn phải bồi thường cho bà A khoản thiệt hại là 50% số tiền lãi phát sinh được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 74.416.666 đồng. Khoản

thiệt hại là 50% số tiền lãi phát sinh còn lại tương ứng với số tiền 74.416.666 đồng thì bà A tự mình chịu là chưa đúng quy định pháp luật. Vì theo quy định tại điểm C.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình” quy định về xác định thiệt hại thì đề việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét giá chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng, số tiền mà bà A đã giao và giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm thì mới có căn cứ xác định mức chênh lệch để xem xét được thiệt hại mà các bên đương sự phải chịu thì mới đảm bảo giải quyết được vụ án khách quan. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn đều thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá thị trường tại phần đất tranh chấp hiện nay có giá là 1.000.000.000 đồng/300m² không có giá chênh lệch và hai bên đương sự không yêu cầu định giá theo giá thị trường đối với phần đất tranh chấp.

[5.2] Từ những phân tích tại các tiêu mục [5.1.1] đến [5.1.6] do đó kháng cáo của bà A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/4/2021 và ngày 23/4/2021; Trường hợp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy do bị vô hiệu, xét lỗi hoàn toàn do bị đơn ông C, bà M; buộc ông C, bà M phải trả lại cho bà tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm bằng số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, nên tổng số tiền phải hoàn trả theo hợp đồng đặt cọc là 400.000.000 đồng và đối với số tiền nhận trước theo hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, ông C và bà M phải trả lại cho bà đủ 600.000.000 đồng và tính lãi suất 10%/năm kể từ tháng 4/2021 đến ngày xét xử phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần đối với số tiền 800.000.000 đồng mà các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả cho nguyên đơn.

[5.3] Xét kháng cáo của bà A về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị M phải chịu toàn bộ, bà không đồng ý chịu thì thấy rằng, căn cứ vào mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của mỗi bên là 50% thì bà A và ông C, bà M, ông D mỗi bên phải chịu 50% chi phí này tương ứng là 4.975.000 đồng, do bà A đã nộp tạm ứng trước toàn bộ chi phí này với số tiền là 9.950.000 đồng nên ông C, bà M, ông D phải cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà A số tiền 4.975.000 đồng theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của bà A phần này không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Văn C và bà Tô Thị M (Mẫn); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách theo hướng không buộc chúng tôi phải trả số tiền lãi phát sinh là 74.416.666 đồng thì thấy rằng, theo nhận định tại tiêu mục [5.1.6]

thì kháng cáo của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, nên kháng cáo của họ là có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét Quyết định số 06/QĐ-VKS-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và tại tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát tỉnh Sóc Trăng thay đổi một phần kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm nêu trên. Hội đồng xét xử thấy rằng, căn cứ phân nhận định tại các mục [5] và mục [6] thì kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn bà A và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận; kháng cáo của các bị đơn ông C, bà M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D và kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[9] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do án sơ thẩm bị sửa, nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên bị đơn ông C, bà M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 và khoản 4 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Nguyệt A; chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số

15/2023/DS-ST, ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 320, 328, 357, 407, 468, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 57, 144, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 24, khoản 1, khoản 2 Điều 26, khoản 3, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Khoản 2 Điều 29 Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](#) ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung các năm 2017, 2019, 2020); Điểm b khoản 2 Điều 6 Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nguyệt Ả.

- Tuyên bố thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 08/4/2021, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C và bà Tô Thị M (Mẫn) với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Nguyệt Ả, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 293,06m², thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có tứ cận hướng Đông giáp phần còn lại của thửa số 28 có số đo 50m, hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 28 có số đo 50m, hướng Nam giáp phần còn lại của thửa số 28 có số đo 06m, hướng Bắc giáp phần đất đã giải phóng mặt bằng Quốc lộ N có số đo 06m; hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG984034 ngày 10/8/2022) là vô hiệu.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị M M1n) và ông Nguyễn Văn D phải cùng có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Nguyệt Ả số tiền đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 800.000.000 đồng T2m trăm triệu bốn trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Nguyệt Ả đối với các khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị M M1n) và ông Nguyễn Văn D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Do bà Trần Nguyệt Ả hiện không quản lý, sử dụng phần đất nêu trên nên không đặt ra xem xét, giải quyết về vấn đề buộc giao trả lại đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Nguyệt Ả về việc yêu cầu ông C, bà M phải bồi thường do vi phạm bằng số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tính

lãi đối với số tiền nhận trước theo hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng theo lãi suất 10%/năm kể từ tháng 4/2021 đến ngày xét xử phúc thẩm.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Trần Nguyệt Á được miễn.

3.2. Ông C, bà M, ông D phải cùng chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng đối với việc hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu.

4. Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản tổng cộng là 9.950.000 đồng:

4.1. Bà Trần Nguyệt Á phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 4.975.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng mà bà Trần Nguyệt Á đã nộp là 4.975.000 đồng. Như vậy, bà Trần Nguyệt Á đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu chi phí này.

4.2. Ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị M M1n) và ông Nguyễn Văn D phải cùng chịu chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 4.975.000 đồng và phải cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Nguyệt Á số tiền là 4.975.000 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Bà Trần Nguyệt Á được miễn.

5.2. Ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị M M1n) và ông Nguyễn Văn D không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C, bà Tô Thị M M1n) và ông Nguyễn Văn D mỗi người 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0007014 của ông Nguyễn Văn C (do ông D nộp thay), số 0007015 của bà Tô Thị M3 (Mẫn do ông D nộp thay) và số 0007015 của ông Nguyễn Văn D cùng ngày 09/3/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

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

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, 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Hồ Văn Phụng