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

Bản án số: 157/2023/DS-PT
Ngày: 26/4/2023
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 334/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 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: 67/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 340/2022/QĐPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1976;

Cư trú tại: Số nhà 933/17A, đường L, Phường U, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Trần Thanh G, sinh năm 1978, cư trú tại: Số nhà 78A, ấp P1, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1941;

Cư trú tại: Số nhà 405/3, ấp P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là: Chị Trần Thị Kim N, sinh năm 1988; cư trú tại: Số nhà 405/3, ấp P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Liêm Thị G1, sinh năm 1944 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà G1:

2.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1941;

Cư trú tại: Số nhà 405/3, ấp P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2.2. Anh Trần Văn N2, sinh năm 1967;

Cư trú tại: Số nhà 312A, ấp P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2.3. Anh Trần Văn H2, sinh năm 1968;

Cư trú tại: Số nhà 405/3 P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2.4. Chị Trần Thị Thu H1, sinh năm 1972;

Cư trú tại: Số nhà 137, ấp H5, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2.5. Anh Trần Văn B, sinh năm 1976;

Cư trú tại: Số nhà 698, ấp P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2.6. Anh Trần Văn T, sinh năm 1979;

Cư trú tại: Số nhà 692, ấp P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2.7. Chị Trần Thị Thu H3, sinh năm 1982;

Cư trú tại: Số nhà 431A/2, ấp 2, xã Đ, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2.8. Chị Trần Thị L1, sinh năm 1985;

Cư trú tại: Số nhà 17/10, ấp 3, xã Q, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.9. Chị Trần Thị Kim N, sinh năm 1988;

Cư trú tại: Số nhà 405/3, ấp P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Liêm Thị G1 là: Chị Trần Thị Kim N.

3. Anh Tất Lễ K, sinh năm 1980;

4. Chị Lê Thị Tuyết D, sinh năm 1982;

Cùng cư trú tại: Số nhà 78/9, đường N1, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Tuyết D là: Anh Tất Lễ K.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Văn H4, sinh năm 1961;

Cư trú tại: ấp P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông Lê Văn H4 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mỹ P trình bày:

Chị Nguyễn Thị Mỹ P và chị Lê Thị Tuyết D, anh Tất Lễ K là bạn bè quen biết nhau ở Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2019, chị P và anh K, chị D có thỏa thuận mua bán nhà qua lại, cụ thể:

Chị P bán cho anh K, chị D căn nhà và phần đất của chị P tại Số 933/17A L, Phường U, Quận O1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 350.000.000 đồng; hai bên có làm giấy tay mua bán, trong giấy tay ghi là đã giao đủ tiền nhưng thực tế thì chị P chưa nhận tiền.

Anh K, chị D bán cho chị P căn nhà và phần đất có diện tích 53,75m^2 thuộc một phần thửa 72 tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre; phần đất này do ông Trần Văn H và bà Liêm Thị G1 đứng tên quyền sử dụng đất. Giá bán căn nhà và phần đất này là 700.000.000 đồng. Ngày 16/12/2019, chị P, anh K và chị D cùng nhau từ Thành phố Hồ Chí Minh về Bến Tre gặp ông H để ký kết hợp đồng. Tại căn nhà và phần đất thỏa thuận bán, chị D có viết giấy tay với tiêu đề "Hợp đồng mua bán nhà" nhưng chỉ có ông H và chị P ký tên cùng người làm chứng là ông Nguyễn Văn L3. Do bên bán nói là sổ đỏ phần đất này đang thế chấp Ngân hàng nên không có để đưa cho chị P xem được. Theo hợp đồng, chị P sẽ đặt cọc cho bên bán số tiền 700.000.000đồng. Tuy nhiên, do anh K, chị D chưa trả tiền căn nhà Số 933/17A L nên chị P chỉ đưa cho anh K, chị D thêm 350.000.000 đồng; chị P trực tiếp đưa tiền cho anh K, chị D (bao gồm đưa 10.000 USD, 120.000.000 đồng và trên đường trở về Thành phố HCM đưa thêm 19.300.000 đồng là đủ 350.000.000 đồng). Khi chị P đưa tiền có mặt của ông H. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng thì trong thời hạn 90 ngày, bên bán phải lo thủ tục sang tên cho chị P nhưng quá thời hạn mà ông H, anh K và chị D vẫn không thực hiện thủ tục sang tên. Như vậy, bên bán đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó, chị P yêu cầu hủy "Hợp đồng mua bán nhà" đề ngày 16/12/2019 giữa ông H với chị P và yêu cầu ông H, anh K, chị D cùng có trách nhiệm liên đới trả cho chị P số tiền đã đặt cọc thực tế là 350.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi số tiền cọc theo thỏa thuận là 350.000.000đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông H, anh K, chị D liên đới trả cho chị P số tiền đã đặt cọc thực tế là 350.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Khi thỏa thận và ký "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 16/12/2019 chỉ có ông H, chị D và anh K tham gia, bà Liêm Thị G1 không biết và không có mặt nên

chị P không yêu cầu bà G1 chịu trách nhiệm trong vụ án này. Chị P không đồng ý đối với yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 16/12/2019 của anh Tất Lễ K vì tiêu đề ghi là hợp đồng mua bán nhà nhưng thực tế chỉ là hợp đồng đặt cọc. Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H chị P không có ý kiến. Chị P thống nhất với kết quả đo đạc, kết quả định giá và các tài liệu chứng cứ khác mà Tòa án đã thu thập được.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng chị Trần Thị Kim N là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H và là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Liêm Thị G1 trình bày:

Phần đất thửa 72, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Trần Văn H và bà Liêm Thị G1 đứng tên quyền sử dụng; đây là loại đất nghĩa trang, nghĩa địa. Chị Lê Thị Tuyết D là cháu của ông H. Ngày 08/4/2011, ông H, bà G1 có bán cho chị D một phần đất theo thỏa thuận miệng là ngang 4m dài đến mí mộ thuộc một phần của thửa 72 với giá 30.000.000 đồng; ông H, bà G1 đã nhận đủ số tiền 30.000.000đồng. Hai bên có viết giấy tay nhưng không biết lý do vì sao mà diện tích ghi trong giấy tay mua bán ngày 08/4/2011 lại không đúng theo thỏa thuận miệng. Nay ông H vẫn chấp nhận diện tích đất đã bán cho anh K, chị D là 47,7 m^2 (thửa 72-3) theo vị trí ông H đã xác định khi đo đạc. Đến năm 2019, anh K và chị D đã xây nhà trên phần đất này, khi xây nhà có xin ông H thêm khoảng 2m đất chiều dài phía sau để làm nhà bếp. Một thời gian sau, anh K và chị D thỏa thuận bán căn nhà này lại cho chị P. Anh K, chị D thỏa thuận mua bán với chị P như thế nào ông H hoàn toàn không biết và ông H cũng không tham gia. Ông H cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ chị P. Hợp đồng mua bán cũng do anh K, chị D và chị P cùng soạn thảo với nhau. Do ông H vẫn còn đứng tên quyền sử dụng phần đất này nên anh K, chị D nhờ ông H đứng ra ký tên trong hợp đồng mua bán. Ông H thừa nhận ông có ký tên trong "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 16/12/2019. Sau khi ký hợp đồng khoảng 1 tháng, các bên đi liên hệ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị P thì được biết phần đất này là đất nghĩa trang, nghĩa địa nên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được. Nay chị P yêu cầu ông H chịu trách nhiệm cùng anh K, chị D liên đới trả số tiền 350.000.000 đồng ông H không đồng ý vì ông H không có liên quan gì đến giao dịch giữa chị P, anh K và chị D.

Phần đất này ông H, bà G1 bán cho chị D và anh K nhưng đây là đất nghĩa trang, nghĩa địa không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được nên nay ông H có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu hủy giấy tay mua bán ngày 08/4/2011, ông H sẽ trả lại cho anh K, chị D số tiền 30.000.000 đồng đã nhận. Về phần căn nhà thì ông H đồng ý

cho anh K, chị D tiếp tục ở thêm 20 năm nữa, đến khi căn nhà xuống cấp thì anh K và chị D tự di dời đi nơi khác, ông H và các con ông H không đồng ý bồi thường giá trị căn nhà. Nếu Tòa án chấp nhận theo yêu cầu của anh K thì ông H chỉ đồng ý theo diện tích đất đã bán cho anh K, chị D là 47,7 m^2 (thửa 72-3) theo vị trí ông H chỉ đo; phần đất còn lại thì anh K, chị D phải tự tháo dỡ nhà trả đất cho ông H.

- Yêu cầu hủy tờ "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 16/12/2019 giữa ông H với chị P vì thực tế giữa ông H và chị P không có giao dịch mua bán. Chị N thống nhất với kết quả đo đạc, kết quả định giá và các tài liệu chứng cứ khác mà Tòa án đã thu thập được.

Bà Liêm Thị G1 là vợ ông H. Bà G1 không tham gia và cũng không ký tên vào "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 16/12/2019. Bà G1 đã chết nào năm 2020, khi chết không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của bà G1 gồm ông Trần Văn H và 08 người con là Trần Văn N2, Trần Văn H2, Trần Thị Thu H1, Trần Văn B, Trần Văn T, Trần Thị Thu H3, Trần Thị L1, Trần Thị Kim N.

Theo đơn phản tố cùng các lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn anh Tất Lễ K đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Tuyết D trình bày:

Anh và chị Lê Thị Tuyết D đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 101/2019/QĐST-HNGĐ ngày 08/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Chị D là cháu của ông Trần Văn H. Trước đây, anh và chị D có mua của ông H một phần đất giá 30.000.000 đồng, diện tích bao nhiêu anh không nhớ chính xác nhưng anh nhớ hai bên có viết 02 tờ giấy tay mỗi bên giữ một bản; sau này, khi anh bán nhà, đất cho chị P thì anh đã trả lại tờ giấy tay cho ông H. Đến năm 2019, anh và chị D về bơm cát, xây nhà trên phần đất này; khi xây nhà anh có xin ông H thêm 2m chiều dài phía sau để làm nhà bếp. Tờ giấy tay đề ngày 08/4/2011 mà ông H cung cấp cho Tòa án anh không biết và không nhớ do ai ghi nên anh không ý kiến nhưng anh xác định phần đất anh đã mua của ông H là 51,5 m^2 (thửa 72-2, 72-3) theo vị trí anh đã xác định khi đo đạc. Đến năm 2019, anh và chị D có thỏa thuận mua bán nhà qua lại với chị P như chị P trình bày, cụ thể:

Ngày 11/12/2019, chị P bán cho anh và chị D căn nhà và phần đất của chị P tại Số 933/17A L, Phường U, Quận O1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 350.000.000 đồng; hai bên có làm giấy tay mua bán (giấy do chị D viết); trong giấy tay ghi là đã giao đủ tiền nhưng thực tế thì anh và chị D chưa trả tiền cho chị P.

Anh và chị D bán cho chị P căn nhà và phần đất có diện tích 53,75m^2 thuộc một phần của thửa 72 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại ấp P3, xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre mà anh và chị D mua của ông H. Giá bán căn nhà và phần đất này là 700.000.000 đồng. Ngày 16/12/2019, chị P, anh và chị D cùng nhau từ Thành phố Hồ Chí Minh về Bến Tre gặp ông H để ký kết hợp đồng. Tại căn nhà và phần đất thỏa thuận bán, chị D có viết giấy tay với tiêu đề "Hợp đồng mua bán nhà" nhưng chỉ có ông H và chị P ký tên cùng người làm chứng là ông Nguyễn Văn L3. Theo hợp đồng, chị P sẽ đặt cọc cho bên bán số tiền 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, do anh và chị D chưa trả tiền căn nhà Số 933/17A L cho chị P nên chị P chỉ trả cho anh và chị D số tiền 350.000.000 đồng; chị P trực tiếp đưa tiền cho anh và chị D. Sau khi chị P giao tiền xong, anh đã giao chìa khóa nhà cho chị P xem như đã bàn giao căn nhà. Anh cũng khẳng định, ông H chỉ ký tên vào "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 16/12/2019 chứ ông H không biết gì về thỏa thuận mua bán nhà giữa anh với chị P; ông H cũng không có nhận tiền của chị P nên ông H không chịu trách nhiệm theo yêu cầu của chị P.

Nay ông H yêu cầu hủy tờ giấy tay mua bán ngày 08/4/2011 giữa bên bán là ông H, bà G1 với bên mua là anh và chị D thì anh không đồng ý. Anh có phản tố yêu cầu ông H và các con ông H phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng vì anh cũng đã bán nhà đất này cho chị P. Anh cũng yêu cầu tiếp tục thực hiện "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 16/12/2019 giữa ông H với chị P.

Anh thừa nhận căn nhà mà anh và chị D xây dựng có lấn qua thửa đất 187 của ông H4 là 0,4 m^2 (thửa 187-1) và xây lấn thêm 8,7 m^2 (thửa 72-1) của ông H nhưng phần diện tích xin thêm 8,7 m^2 này ông H đã đồng ý cho anh và chị D xây dựng; nay ông H lại yêu cầu anh tháo dỡ phần diện tích xin thêm này anh không đồng ý. Anh thống nhất với kết quả đo đạc, kết quả định giá và các tài liệu chứng cứ khác mà Tòa án đã thu thập được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H4 trình bày:

Phần đất thửa 187, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông đứng tên quyền sử dụng. Phần đất của ông giáp ranh với phần đất thửa 72 của ông Trần Văn H và bà Liêm Thị G1. Khoảng năm 2019, cháu của ông H về cất nhà trên phần đất thửa 72 vị trí liền kề với phần đất của ông và có lấn qua phần đất của ông. Lúc đầu, ông không đồng ý với việc lấn chiếm này nhưng sau đó ông thấy diện tích lấn chiếm không nhiều nên cũng không khởi kiện. Đến nay, các bên lại phát sinh tranh chấp căn nhà này và có liên quan đến phần đất của ông. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp thì diện tích căn nhà nằm trên thửa 187 của ông là 0,4 m^2 (thửa 187-1). Căn nhà đã nằm trên phần đất của ông thì ông cũng đồng ý cho các bên sử

dụng phần diện tích 0,4 m^2 như hiện nay nhưng ông vẫn đứng tên quyền sử dụng đất. Sau này, người được Tòa án xét xử giao căn nhà nếu muốn đứng tên quyền sử dụng 0,4 m^2 này thì phải tH2 lượng với ông. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Ông cũng yêu cầu được vắng mặt trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định như sau:

Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 16/12/2019 giữa ông Trần Văn H với chị Nguyễn Thị Mỹ P.

Hủy giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2011 giữa ông Trần Văn H, bà Liêm Thị G1 với anh Tất Lễ K, chị Lê Thị Tuyết D.

Anh Tất Lễ K và chị Lê Thị Tuyết D và ông Trần Văn H chịu trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ P số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Ông Trần Văn H và người thừa kế của bà Liêm Thị G1 (gồm Trần Văn H, Trần Văn N2, Trần Văn H2, Trần Thị Thu H1, Trần Văn B, Trần Văn T, Trần Thị Thu H3, Trần Thị L1, Trần Thị Kim N) phải liên đới trả cho anh Tất Lễ K và chị Lê Thị Tuyết D số tiền là 449.500.000 đồng (bốn trăm bốn mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Ông Trần Văn H và người thừa kế của bà Liêm Thị G1 (gồm Trần Văn H, Trần Văn N2, Trần Văn H2, Trần Thị Thu H1, Trần Văn B, Trần Văn T, Trần Thị Thu H3, Trần Thị L1, Trần Thị Kim N) được trọn quyền sở hữu căn nhà có diện tích là 60,6m^2 thuộc một phần thửa 72 và một phần thửa 187 (gồm thửa 72-1: 8,7 m^2; 72-2: 3,8 m^2; 72-3: 47,7 m^2; 187-1: 0,4 m^2) cùng tờ bản đồ 24, tọa lạc tại xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre; căn nhà có kết cấu móng cột dầm, sàn bê tông cốt thép, tường gạch dày 10cm, hoàn thiện sơn nước, có trần, nền gạch ceramic, mái tole tráng kẽm, tường ốp gạch ceramic cao 1,8m (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2022 bị đơn ông Trần Văn H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc ông H có nghĩa vụ liên đới cùng anh K, chị D trả cho chị P số tiền 350.000.000 đồng và không buộc ông H có nghĩa vụ liên đới cùng những người thừa kế của bà Liêm Thị G1 trả cho anh Tất Lễ K và chị Lê Thị Tuyết D số tiền là 449.500.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn có yêu cầu rút một phần yêu cầu phản tố; thay đổi, bổ sung một phần

yêu cầu kháng cáo và rút một phần yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H theo hướng không buộc ông H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho chị P số tiền 350.000.000 đồng , sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H có yêu cầu rút một phần yêu cầu phản tố về việc không yêu cầu hủy "giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2011" giữa ông Trần Văn H, bà Liêm Thị G1 với anh Tất Lễ K, chị Lê Thị Tuyết D, nhưng phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mỹ P và bị đơn anh Tất Lễ K, chị Lê Thị Tuyết D không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét việc rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Ngoài ra, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H cũng có yêu cầu yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo, theo đó bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không hủy "giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2011" giữa ông Trần Văn H, bà Liêm Thị G1 với anh Tất Lễ K, chị Lê Thị Tuyết D. Những nội dung kháng cáo khác như: Không đồng ý có nghĩa vụ liên đới cùng anh K, chị D trả số tiền 350.000.000 đồng cho chị P và không đồng ý có nghĩa vụ trả số tiền 449.500.000 đồng cho anh K, chị D thì vẫn giữ nguyên như yêu cầu kháng cáo ban đầu. Xét thấy, căn cứ khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định "Trước khi bắt đầu phiên tòa hoặc tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo có quyền thay đổi, bổ sung kháng cáo, Viện kiểm sát đã kháng nghị có quyền thay đổi, bổ sung kháng nghị, nhưng không được vượt quá phạm vi kháng cáo, kháng nghị ban đầu, nếu thời hạn kháng cáo, kháng nghị đã hết. Như vậy, việc thay đổi, bổ sung một phần nội dung kháng cáo của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay là vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc thay đổi, bổ sung kháng cáo của bị đơn.

Đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn về việc rút một phần yêu cầu kháng cáo theo đó không yêu cầu xem xét việc giải quyết của hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy đây là ý chí tự nguyện của bị đơn nên căn cứ Điều 298 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2] Các bên đương sự cùng thống nhất trình bày người thỏa thuận bán căn nhà có diện tích 53,75 m^2 trong "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 16/12/2019 cho chị P là anh K và chị D; do ông H là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H mới ký tên vào mục bên bán theo yêu cầu của anh K, chị D. Điều đó cho thấy, thực tế giữa chị P với ông H không có giao dịch gì với nhau. Do đó, chị P và ông H cùng yêu cầu hủy "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 16/12/2019 giữa ông H với chị P là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng mặc dù ông H không có thỏa thuận mua bán nhà với chị P; ông H cũng không có nhận tiền của chị P nhưng chính vì có chữ ký của ông H trong "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 16/12/2019 nên chị P mới tin tưởng giao kết hợp đồng và đồng ý giao tiền cho anh K, chị D để buộc ông H phải có trách nhiệm liên đới với anh K, chị D trả tiền cho chị P là chưa phù hợp. Vì trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ngày 16/12/2019 với ông H, chị P thừa nhận đã thỏa thuận với anh K, chị D về việc chị nhận chuyển nhượng căn nhà của anh K và chị D tọa lạc trên phần đất của ông H, cũng đã thỏa thuận xong với anh K, chị D về giá trị nhà, đất nhận chuyển nhượng. Nên việc ký hợp đồng ngày 16/12/2019 là để hợp thức hóa về mặt thủ tục. Trong hợp đồng mua bán ngày 16/12/2019 các bên có thỏa thuận "nếu có trở ngại về mặt giấy tờ thì bên bán trả lại cọc cho bên mua". Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H vẫn đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho chị P. Việc không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P là do diện tích đất chuyển nhượng dưới diện tích tách thửa tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre và loại đất nghĩa trang, nghĩa địa không thực hiện chuyển nhượng được. Do đó, lý do không thể chuyển nhượng đất cho chị P là do "trở ngại về mặt giấy tờ" không phải do lỗi của ông H. Theo thỏa thuận nếu có trở ngại về mặt giấy tờ thì bên bán phải trả lại cọc cho bên mua. Chị P, anh K thừa nhận, chị P trực tiếp thỏa thuận mua bán, giao nhận tiền với anh K, chị D, nên khi không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị P, anh K, chị D là người phải trả lại cho chị P tiền cọc, ông H không có nghĩa vụ cùng liên đới với anh K, chị D trả cho chị P số tiền này.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án ông H có yêu cầu phản tố theo đó yêu cầu hủy giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2011

giữa ông H, bà G1 với anh K, chị D. Thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H tuyên hủy giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2011 là phù hợp quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác đinh lỗi thuộc về bên ông H và bên anh K, từ đó giải quyết bồi thường thiệt hại được chia đôi cho các bên là có căn cứ. Phía bị đơn nhận lại đất, trên đất có căn nhà của anh K và chị D nên buộc ông H và những người thừa kế của bà G1 phải hoàn trả cho anh K và chị D giá trị căn nhà 383.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với thiệt hại về chênh lệch giá đất, tại thời điểm tranh chấp đất có giá trị 2.000.000 đồng/m^2. Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 06/5/2022 của Hội đồng định giá thì phần đất tranh chấp có giá là 2.000.000 đồng/1m^2; giá trị đất thực tế là 51,5m^2 x 2.000.000 đồng = 103.000.000 đồng. Như vậy, thiệt hại thực tế bao gồm khoản tiền chênh lệch giá vào thời điểm chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 73.000.000 đồng (103.000.000 đồng - 30.000.000 đồng). Như vậy, ông H và những người thừa kế của bà G1 phải bồi thường cho anh K, chị D ½ số tiền thiệt hại là 36.500.000 đồng là phù hợp.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 298 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H về việc xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 121, 127, 128, 136, 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 288, 328, 357 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, 54, 55, 162 Luật đất đai 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mỹ P về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Trần Văn H, anh Tất Lễ K, chị Lê Thị Tuyết D.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Tất Lễ K.

Cụ thể:

Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 16/12/2019 giữa ông Trần Văn H với chị Nguyễn Thị Mỹ P.

Hủy giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2011 giữa ông Trần Văn H, bà Liêm Thị G1 với anh Tất Lễ K, chị Lê Thị Tuyết D.

Buộc anh Tất Lễ K và chị Lê Thị Tuyết D có trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ P số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Trần Văn H và những người thừa kế của bà Liêm Thị G1 gồm Trần Văn H, Trần Văn N2, Trần Văn H2, Trần Thị Thu H1, Trần Văn B, Trần Văn T, Trần Thị Thu H3, Trần Thị L1, Trần Thị Kim N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Tất Lễ K và chị Lê Thị Tuyết D số tiền là 449.500.000 đồng (bốn trăm bốn mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Trần Văn H và những người thừa kế của bà Liêm Thị G1 gồm Trần Văn H, Trần Văn N2, Trần Văn H2, Trần Thị Thu H1, Trần Văn B, Trần Văn T, Trần Thị Thu H3, Trần Thị L1, Trần Thị Kim N được trọn quyền sở hữu căn nhà có diện tích là 60,6m^2, thuộc một phần thửa 72 và một phần thửa 187 (gồm thửa 72-1: 8,7 m^2; 72-2: 3,8 m^2; 72-3: 47,7 m^2; 187-1: 0,4 m^2) cùng tờ bản đồ 24, tọa lạc tại xã P2, huyện C, tỉnh Bến Tre; căn nhà có kết cấu móng cột dầm, sàn bê tông cốt thép, tường gạch dày 10cm, hoàn thiện sơn nước, có trần, nền gạch ceramic, mái tole tráng kẽm, tường ốp gạch ceramic cao 1,8m (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

2. Chi phí tố tụng: Anh Tất Lễ K và chị Lê Thị Tuyết D chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Văn H số tiền là 3.772.000 đồng (ba triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Tất Lễ K và chị Lê Thị Tuyết D phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001382 ngày 27/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Anh K và chị D còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Chị Lê Thị Mỹ P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001501 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông Trần Văn H là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Những người thừa kế của bà Liêm Thị G1 gồm Trần Văn N2, Trần Văn H2, Trần Thị Thu H1, Trần Văn B, Trần Văn T, Trần Thị Thu H3, Trần Thị L1, Trần Thị Kim N phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tòng