

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 89/2024/DS-PT
Ngày 23-02-2024
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 23 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 365/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 420/2023/QĐ-PT ngày 20/11/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 567/2023/QĐ-PT ngày 19/12/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 03/2024/QĐ-PT ngày 05/01/2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 06/2024/TB-TA ngày 23/01/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Vũ Quốc T**, sinh năm 1962; địa chỉ: **số F, N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu H**, sinh năm 1967; địa chỉ: **số G, V, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** (giấy ủy quyền ngày 29/01/2024).

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Đình T1**, sinh năm 1961; địa chỉ: **số A, đường C, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phạm Duy N**, sinh năm 1972;

2. Bà **Vũ Thị Y**, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: **số C, đường A, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

3. Cháu **Vũ Phan Khánh L**, sinh ngày 12/8/2006; địa chỉ: **số B, P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp của cháu **L**: Ông **Vũ Quốc T**, sinh năm 1962; địa chỉ: **số F, N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

4. Bà **Hoàng Thị N1**, sinh năm 1983; địa chỉ: **số A, đường C, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

- Người làm chứng: Ông **Nguyễn Trường K**, sinh năm 1980; địa chỉ: **số A khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Vũ Quốc T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Vũ Quốc T** trình bày:

Ông **T** và bà **D** là vợ chồng, có với nhau một người con chung tên **Vũ Phan Khánh L**, sinh ngày 12/8/2006. Quyền sử dụng đất diện tích 1.518m² (chiều ngang 18,3m x chiều dài 83m, có 400m² đất ở đô thị, 1.118m² đất cây lâu năm) thuộc thửa số 1621, tờ bản đồ số 5 (7AB4), tọa lạc tại **khu phố B (nay là B), phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương** là tài sản của bà **D**. Năm 2015, bà **D** chết, ông **T** được phân chia thừa kế toàn bộ tài sản này. Tài sản trên đất, khoảng năm 2004 ông **T**, bà **D** xây dựng phòng khám nhưng kinh doanh không tốt, năm 2010 ngừng hoạt động kinh doanh và chuyển đổi kinh doanh nhà nghỉ (khách sạn) nhưng vẫn không tốt, năm 2011 ngừng hoạt động kinh doanh. Năm 2012, bà **D** cho bà **Y** thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thời hạn thuê 10 năm, giá thuê 30.000.000 đồng/tháng (bà **D** ký hợp đồng với bà **Y**). Tuy nhiên, năm 2015, bà **D** chết nên hợp đồng thuê không còn hiệu lực, ông **T** đã thông báo chấm dứt hợp đồng thuê với bà **Y** nhưng vẫn cho bà **Y** tiếp tục sử dụng đến khi nào ông **T** bán tài sản sẽ báo trước cho bà **Y** 02 tháng. Bà **Y** trả tiền thuê cho ông **T** 30.000.000 đồng/tháng.

Ngày 27/12/2019, ông **T** ký với ông **T1** hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nội dung: Ông **T** đồng ý chuyển nhượng cho ông **T1** toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1621, tờ bản đồ 5 (7AB4), diện tích chuyển nhượng 1.518m² (400m² đất ở đô thị; 1.118m² đất cây lâu năm), tọa lạc tại **khu phố B (nay là B), phường**

A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL488049, số vào sổ CS05916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2019; giá trị hợp đồng: 36.000.000.000 đồng; thời hạn thanh toán 02 tháng, chia làm hai lần, cụ thể: Lần 1: Ngày 27/12/2019, số tiền 18.000.000.000 đồng; Lần 2: Ngày 27/02/2020, số tiền 18.000.000.000 đồng. Giá trị hợp đồng đã bao gồm toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất. Ông T đã nhận tiền từ ông T1 hai lần, cụ thể: Lần thứ nhất nhận 18.000.000.000 đồng, sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông T có ghi biên nhận tiền cho ông T1 vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc; lần thứ hai, ngày 16/3/2020, ông T1 giao tiếp cho ông T 6.300.000.000 đồng, ông T cũng ghi biên nhận vào mặt sau của hợp đồng. Tổng số tiền ông T đã nhận của ông T1 24.300.000.000 đồng. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là hai tháng từ ngày 27/12/2019 đến ngày 27/02/2020.

Sau nhiều lần liên lạc, ngày 07/3/2020, ông T, ông T1 và vợ chồng bà Y lập “Biên bản thống nhất v/v đền bù hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa ông Vũ Quốc T và bà Vũ Thị Y, ông Phạm Duy N”, sau khi bàn bạc các bên thống nhất: Ông T có trách nhiệm bồi thường cho bên thuê bà Y, ông N số tiền 330.000.000 đồng, số tiền này ông T sẽ thanh toán khi ông T và ông T1 ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông Thu thanh t hết số tiền chuyển nhượng cho ông T. Đồng thời, từ tháng 3/2020, vợ chồng bà Y có trách nhiệm thanh toán tiền thuê tài sản trực tiếp cho ông T1. Cho đến nay giao dịch giữa ông T và ông T1 chưa thực hiện xong nên ông T chưa thanh toán cho ông N, bà Y số tiền bồi thường. Hơn nữa, đến nay thời hạn thuê theo hợp đồng thuê giữa bà D ký với bà Y, ông N đã hết nên ông T không có trách nhiệm bồi thường cho bà Y, ông N.

Trong hợp đồng đặt cọc ghi nội dung: “Bên A có trách nhiệm xóa bỏ đất quy hoạch y tế trước khi công chứng chuyển nhượng”, là do ông K tự ý ghi vào theo sự chỉ đạo của ông T1. Ông T khẳng định việc xóa ranh y tế là phần ghi thêm của ông T1 không có sự đồng ý của ông T và không có hạn định thời gian. Việc xóa ranh y tế không làm thay đổi việc thời hạn thanh toán 02 tháng của hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Nguyên nhân không thực hiện hợp đồng cho đến nay là do ông Thu thanh t không đúng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng và ông T1 lấy lý do ông T không xóa được ranh y tế. Trên thực tế ông T đã xóa ranh y tế xong vào ngày 07/6/2022 nhưng do hai bên đã phát sinh mâu thuẫn với nhau nên sau khi xóa xong ranh y tế ông T không thông báo cho ông T1 biết, không yêu cầu ông T1 đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019 giữa ông T và ông T1. Do ông T1 là người có lỗi nên ông T không có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận 24.300.000.000 đồng. Đối với giao dịch giữa ông T và ông Nguyễn Trường K liên quan đến chi phí ông T đã trả cho ông K để nhờ ông K làm thủ tục xóa ranh y tế thì ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đình T1 trình bày:

Ông **T1** và ông **Vũ Quốc T** ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019 là để thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1621, tờ bản đồ 5 (7AB.4), diện tích chuyển nhượng 1.518m² (chiều ngang 18,3m x chiều dài 83m; có 400m² đất ở đô thị; 1.118m² đất cây lâu năm), tọa lạc tại **khu phố B (nay là B), phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL488049, số vào sổ CS05916 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 19/4/2019. Giá chuyển nhượng 36.000.000.000 đồng. Giá này đã bao gồm giá đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Ngày 27/12/2019, ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông **T1** đã giao cho ông **T** số tiền 18.000.000.000 đồng, giao bằng cách chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của ông **T**, đồng thời ông **T** cũng đã ghi biên nhận số tiền này vào mặt sau của hợp đồng. Đến ngày 27/02/2020, do ông **T** chưa xóa được ranh y tế của thửa đất nên ông **T1** không thực hiện việc giao tiền như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, đến ngày 16/3/2020 do ông **T** cần tiền và yêu cầu nhận thêm tiền chuyển nhượng nên ông **T1** đã giao tiếp cho ông **T** số tiền 6.300.000.000 đồng. Tổng số tiền ông **T1** đã giao cho ông **T** 24.300.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông **T1** xác định ông **T** đã bàn giao toàn bộ tài sản cho ông từ ngày 07/3/2020, ông **T1** tiếp tục cho bà **Y** thuê tài sản, giá thuê 30.000.000 đồng/tháng.

Trong hợp đồng ghi thời hạn thực hiện hợp đồng là 02 tháng (từ ngày 27/12/2019 đến ngày 27/02/2020), tuy nhiên hợp đồng có một điều kiện là: “*Bên A có trách nhiệm xóa bỏ đất quy hoạch y tế trước khi công chứng chuyển nhượng*”, đây là điều kiện bắt buộc mà ông **T1** và ông **T** đã thỏa thuận trước khi ký hợp đồng. Do ông **T** không thực hiện việc xóa ranh y tế nên hai bên không thực hiện việc ký kết hợp đồng theo thỏa thuận. Ông **T1** không nhận được liên lạc từ ông **T** về việc đã xóa xong ranh y tế và không nhận được bất kỳ thông báo nào từ ông **T** về việc thỏa thuận lại thời gian để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông **T1** đã tìm mọi cách liên lạc với ông **T** để hai bên ký hợp đồng nhưng không liên lạc được. Cho đến trước khi ông **T** khởi kiện tại Tòa án, ông **T1** cũng không biết thông tin về việc xóa ranh y tế của thửa đất.

Ông **T1** xác định số tiền đã giao là tiền chuyển nhượng, tài sản ông đã nhận bàn giao nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **T1** và ông **T** đã ký kết ngày 27/12/2019. Ông **T1** có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho ông **T** 11.700.000.000 đồng.

*Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Duy N** và bà **Vũ Thị Y** trình bày:*

Ông bà thuê tài sản tranh chấp của bà **D** từ năm 2012, mỗi tháng 30.000.000 đồng. Sau khi bà **D** chết, ông **T** được thừa kế tài sản thì ông bà vẫn thuê tài sản và trả cho ông **T** số tiền 30.000.000 đồng/tháng. Sau này, ông **T** thông báo đã bán tài sản cho ông **T1** nên ba bên đã lập biên bản thỏa thuận để xử lý hợp đồng thuê. Theo đó, từ ngày 07/3/2020, ông **T** giao tài sản cho ông **T1** quản lý, sử dụng và bà **Y**, ông **N** trực tiếp trả tiền thuê cho ông **T1** 30.000.000 đồng/tháng. Đến nay ông bà vẫn sử dụng, quản lý tài sản và trả tiền thuê hàng tháng cho ông **T1**. Trong

vụ án này, ông bà không có yêu cầu độc lập. Quyền lợi của ông bà sẽ tự thỏa thuận với người được Tòa án giao tài sản. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cháu **Vũ Phan Khánh L** và người đại diện hợp pháp của cháu **L** là ông **Vũ Quốc T** trình bày:*

Thông nhất lời trình bày của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Hoàng Thị N1** trình bày:*

Thông nhất trình bày của ông **T1**, đề nghị Tòa án chấp nhận ý kiến của bị đơn.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng ông **Nguyễn Trường K** trình bày:*

Ông **K** là người môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông **T** và ông **T1** ký hợp đồng liên quan đến thửa đất số 1621, tọa lạc tại **phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương**. Nội dung hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là do ông **K** viết dựa trên sự thỏa thuận của ông **T1**, ông **T**. Việc xóa ranh y tế phụ thuộc vào quy trình giải quyết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng hai bên đã thỏa thuận thời hạn hợp đồng là 02 tháng từ ngày 27/12/2019 đến ngày 27/02/2020. Tuy nhiên, ông **T** phải có trách nhiệm xóa ranh đất y tế trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng. Ông **K** không viết thêm nội dung nào như ông **T** trình bày. Sau khi hết thời hạn hợp đồng, ông **K** không biết việc ông **T1** và ông **T** có thỏa thuận lại nội dung hợp đồng hay không. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông **K** có nhận làm thủ tục giúp ông **T** xóa bỏ ranh y tế nhưng đây là thỏa thuận riêng giữa ông **K** với ông **T** không liên quan đến giao dịch giữa ông **T1**, ông **T**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 116, 502, khoản 2 Điều 129 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 2 Điều 26 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Vũ Quốc T** đối với ông **Nguyễn Đình T1**.

2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Vũ Quốc T** và ông **Nguyễn Đình T1** theo “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019” có hiệu lực pháp luật.

- Ông **Nguyễn Đình T1** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.518m² (đất ở tại đô thị (ODT) 400m²; đất trồng cây hàng năm khác (BHK) 1.118m² (diện tích thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông 54,1m²)), thuộc thửa số 1621, tờ bản đồ số 5 (7AB.4), tọa lạc tại **khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương**. Trên đất có các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà ở cho thuê loại 01 tầng (phía trước); 01 nhà ở cho thuê riêng lẻ loại 01 tầng (tiếp giáp nhà phía trước); 01 nhà tạm phía sau (tiếp giáp nhà ở cho thuê riêng lẻ loại 01 tầng (tiếp giáp nhà phía trước); 01 mái che nền láng vữa xi măng; 01 nhà vệ sinh biệt lập; 01 mái che nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp; 01 nhà tạm phía sau; 01 nhà ở cho thuê loại 02 tầng (b2); 01 nhà tạm (giáp nhà b2); 01 mái che nền láng vữa xi măng, cột kèo sắt hộp, mái bạt; 01 nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng; 01 mái che nền gạch đá granit; cột sắt hộp, kèo sắt tròn, mái bạt; 01 nhà ở cho thuê loại 01 tầng (phía trước tiếp giáp thửa đất số 1616); 02 đồng hồ điện kẻ chính; 02 giếng khoan + 02 máy bơm; 01 dàn nước nóng năng lượng mặt trời; 01 cây vú sữa, 01 cây si, 02 cây mít, 02 cây mận, 01 cây vối (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông **Nguyễn Đình T2** được quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Buộc ông **Nguyễn Đình T1** phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Vũ Quốc T** số tiền 11.700.000.000 đồng (mười một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/9/2023 nguyên đơn ông **Vũ Quốc T** có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Yêu cầu công nhận một phần hợp đồng đặt cọc, ông **T1** mất số tiền đặt cọc 24.300.000.000 đồng; hợp đồng vô hiệu một phần do đã bỏ sót quyền lợi của cháu **L**, hợp đồng chỉ thể hiện ông **T** giao kết hợp đồng, không có thể hiện ông **T** đại diện cho cháu **L** giao kết hợp đồng, hợp đồng không thể hiện tài sản trên đất chỉ xác định giá chuyển nhượng đất, tài sản trên đất là tài sản thừa kế của ông **T**, cháu **L**; không có văn bản thể hiện đất tranh chấp nằm trong quy hoạch đất y tế, cam kết này là không có, ông **T** không tự nguyện thực hiện hành vi pháp lý đơn phương này, không có

thẩm quyền xóa bỏ quy hoạch. Áp dụng Án lệ số 55 là không đúng trong vụ án này, đây là hai giao dịch khác nhau, xác định không đúng quan hệ tranh chấp nên áp dụng pháp luật không đúng. Ông T1 thực hiện không đúng thỏa thuận vì phạm thanh toán. Không yêu cầu trả nhà đất do không có chứng cứ bàn giao nhà đất. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, tuyên xử buộc ông T1 mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho ông T 24.300.000.000 đồng, do không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ngày 27/12/2019, ông Vũ Quốc T và ông Nguyễn Đình T1 ký hợp đồng hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bút lục số 34), nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.518m² (400m² đất ở đô thị, 1118m² đất cây lâu năm), thuộc thửa số 1621, tờ bản đồ số 5 (7AB.4), tọa lạc tại khu phố B (nay là B), phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ CL488049, số vào sổ CS 05916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2019 cho ông Vũ Quốc T; giá chuyển nhượng 36.000.000.000 đồng; phương thức giao tiền: Lần 1, ngày 27/12/2019 số tiền 18.000.000.000 đồng; lần 2, ngày 27/01/2020 số tiền 18.000.000.000 đồng. Ngày 27/12/2019, sau khi ký hợp đồng ông T1 đã giao cho ông T số tiền 18.000.000.000 đồng. Ngày 16/3/2020, ông T1 tiếp tục giao cho ông T số tiền 6.300.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T đã nhận là 24.300.000.000 đồng.

Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nội dung hợp đồng đặt cọc nêu trên và ngày 07/3/2020 nguyên đơn đã giao toàn bộ đất và tài sản trên đất cho bị đơn quản lý, bị đơn đã cho ông N thuê tài sản trên đất để nhận tiền hàng tháng. Bị đơn đã thực hiện hơn 2/3 hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn cứ Án lệ số 55/2022 công nhận hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và đồng ý thanh toán số tiền 11.700.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng trong việc không hướng dẫn bị đơn làm đơn yêu cầu phản tố, tuy nhiên về nội dung vụ án không thay đổi, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và lợi ích của nhà nước nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Vũ Quốc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được

thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông **Nguyễn Đình T1** có yêu cầu vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Vũ Thị Y** yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ông **Vũ Quốc T** và cháu **Vũ Phan Khánh L** là chủ sử dụng diện tích đất 1.518m² thuộc thửa số 1621, tờ bản đồ số 5 (7AB.4), tại **phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 488049, số vào sổ CS05916 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 19/4/2019. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 488049, số vào sổ CS05916 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 19/4/2019 thì diện tích đất 1.518m² có một phần nằm trong ranh quy hoạch đất y tế.

Ngày 27/12/2019, ông **T** với ông **T1** lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có nội dung: Ông **T** (bên bán – A), ông **T1** (bên mua – B); diện tích chuyển nhượng 1.518m² nêu trên, giá 36.000.000.000 đồng; lần 1 ngày 27/12/2019 số tiền 18.000.000.000 đồng; lần 2 ngày 27/02/2020 số tiền 18.000.000.000 đồng. Bên A cam kết khi bên B đặt cọc xong bên A có trách nhiệm chuyển hết người trong các phòng trọ và bàn giao mặt bằng cho bên B thời hạn là 02 tháng. Bên A có trách nhiệm xóa bỏ đất quy hoạch y tế trước khi ra công chứng chuyển nhượng. Hai bên phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ cho đến khi công chứng chuyển nhượng xong. Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Hợp đồng nêu trên, chưa được công chứng theo quy định pháp luật.

Ngày 27/12/2019, ông **T1** đã giao cho ông **T** 18.000.000.000 đồng.

Ngày 07/3/2020, ông **T**, ông **T1**, ông **N**, bà **Y** lập biên bản thống nhất đền bù hợp đồng có nội dung: Ông **T** có cho vợ chồng ông **N**, bà **Y** thuê mặt bằng với giá 30.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê đến năm 2023 là hết hợp đồng. Nay ông **T** có nhu cầu bán cho ông **T1** nên thỏa thuận đền bù cho vợ chồng ông **N** số tiền cả đền cọc là 330.000.000 đồng đã được vợ chồng ông **N** đồng ý bàn giao lại mặt bằng, bắt đầu từ tháng 3 năm 2020 và không có thắc mắc gì khác. Từ tháng 3/2020, tiền mặt bằng 30.000.000 đồng/tháng vợ chồng ông **N** thanh toán cho ông **T1**, không có hợp đồng thời hạn khi nào ông **T1** sử dụng sẽ thông báo trước cho ông **N** 30 ngày để ông **N** thu xếp chuyển.

Ngày 16/3/2020, ông **T1** tiếp tục giao cho ông **T** 6.300.000.000 đồng.

[2] Nguyên đơn ông **T** khởi kiện yêu cầu hủy “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019” giữa ông **T** với ông **T1** với lý do ông **T1** vi phạm thời hạn thanh toán, ông **T1** phải chịu mất số tiền đã đặt cọc 24.300.000.000 đồng và có nghĩa vụ trả lại nhà đất cho ông **T** tại thửa đất số 1621, tờ bản đồ số 5 (7AB.4), tọa lạc tại **phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.

Bị đơn ông **T1** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **T**; tại các phiên họp hòa giải ngày 12/4/2023, 12/5/2023, phiên họp kiểm tra giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 27/7/2023 và tại phiên tòa, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn lại 11.700.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019 giữa ông **T** với ông **T1**; công nhận hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019 giữa ông **T** với ông **T1**; ông **T1** được quyền quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất; ông **Thu thanh t** cho ông **T** số tiền còn lại 11.700.000.000 đồng là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa ông **T** với ông **T1** nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết là vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Trường hợp này, cần phải yêu cầu bị đơn có đơn phản tố để Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có đơn tố cáo người làm chứng **Nguyễn Trường K** tại Cơ quan điều tra **Công an thành phố D** về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông **T** số tiền 50.000.000 đồng, do ông **K** gian lận ghi thêm vào hợp đồng câu: “*Bên A có trách nhiệm xóa bỏ đất quy hoạch y tế trước khi công chứng chuyển nhượng*”, mà không có sự đồng ý của ông **T**, ông **K** cũng là người lừa đảo đứng ra nhận xóa ranh y tế trong thời hạn 02 tháng và nhận của ông **T** 50.000.000 đồng mà không xóa được ranh y tế đúng thời hạn 02 tháng đã hứa, chiếm đoạt tiền của ông **T** không trả. Cần điều tra làm rõ đất tranh chấp có ranh quy hoạch đất y tế thì có phải đã được xóa bỏ vào ngày 07/6/2022 hay không, vì ngoài lời trình bày của ông **T** và mảnh trích lục ngày 07/6/2022 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D** thì hồ sơ chưa thể hiện đã điều tra vấn đề này. Đồng thời, cần làm rõ đất tranh chấp có ranh quy hoạch đất y tế thì thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì đất có được phép chuyển nhượng hay không, đất có quyết định thu hồi để thực hiện quy hoạch không. Ngày 29/12/2023, Tòa án cấp phúc thẩm đã ủy thác thu thập chứng cứ về các vấn đề trên nhưng chỉ mới được cung cấp thông tin theo Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của **UBND tỉnh B** về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thì thửa đất số 1621 thuộc quy hoạch đất ở đô thị với diện tích 1.495,7m² và đất giao thông diện tích 22,3m².

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Vũ Quốc T.**

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông **Vũ Quốc T** được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Duyên Hằng