

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 252/2024/DS-PT
Ngày 14-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Lê Hoàng Vương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 134/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 201/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1977 và ông Trần Anh T1, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: tổ F, khu phố E, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Minh T2, sinh năm 1992; địa chỉ: số G, tổ H, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Trọng Đ – Luật sư của Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1979; địa chỉ: số nhà C, đường A, tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị S: Ông Phạm Minh T3, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường D, khu dân cư C, khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2022), có mặt.

2. Ông Phan Thành Đ1, sinh năm 1980; chết vào ngày 23/8/2022.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phan Thành Đ1:

2.1. Bà Phan Ánh T4, sinh ngày 28/12/2005, vắng mặt;

2.2. Cháu Phan Anh T5, sinh ngày 09/4/2007;

2.3. Cháu Phan Anh T6, sinh ngày 11/01/2016;

Cùng địa chỉ: số nhà C, đường A, tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu Phan Anh T5 và cháu Phan Anh T6: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1979; địa chỉ: số nhà C, đường A, tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (là mẹ ruột).

Người đại diện hợp pháp của cháu Phan Anh T5 và cháu Phan Anh T6: Ông Phạm Minh T3, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường D, khu dân cư C, khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2022), có mặt.

2.4. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1979; địa chỉ: số nhà C, đường A, tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị S là ông Phạm Minh T3.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐKN-VKS-DS ngày 05/01/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T, ông T1 là ông Đoàn Minh T2 thống nhất trình bày:

Khoảng đầu năm 2021, vợ chồng bà T, ông T1 có quen biết, kết bạn và làm ăn chung với bà S, ông Đ1 trong lĩnh vực đất đai. Lợi dụng sự tin tưởng, chân thành của vợ chồng bà T, ông T1 nên bà S, ông Đ1 đã đề nghị và được vợ chồng bà T, ông T1 đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1134, 1110, 873, 1025; tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại đường A, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1 với

giá 4.000.000.000 đồng. Bà S, ông Đ1 đã làm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/5/2021; nhận đủ số tiền 4.000.000.000 đồng và cam kết trong vòng 01 tháng sẽ ra công chứng, sang tên cho vợ chồng ông T1, bà T đối với 04 thửa đất trên. Đến ngày 16/6/2021, ngày ra công chứng, sang tên nhưng bà S, ông Đ1 không tiến hành công chứng, sang tên cho vợ chồng ông T1, bà T mà liên tục né tránh và kéo dài thời gian cho đến nay.

Nguyên đơn bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Nguyễn Thị S, ông Phan Thành Đ1 tiếp tục tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 1134, 1110, 873, 1025; tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại đường A, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1.

2. Nếu bà Nguyễn Thị S, ông Phan Thành Đ1 không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 1134, 1110, 873, 1025; tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại đường A, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1 thì buộc bà Nguyễn Thị S, ông Phan Thành Đ1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1 tổng số tiền là 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng); trong đó: số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng); số tiền phạt cọc là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của nguyên đơn trình bày tại phiên toà với nội dung thống nhất với lời trình bày của đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bổ sung: Thống nhất với Kết luận giám định số 6056-1/KL-KTHS ngày 29 tháng 9 năm 2023 và Kết luận giám định số 6056/KL-KTHS ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Bộ C1. Hợp đồng đặt cọc bị sửa ngày tháng là do bị đơn bà Nguyễn Thị S sửa; thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đang thế chấp ở ngân hàng. Nguyên đơn đã giao đủ số tiền 4.000.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng đặt cọc (ngày 15/5/2021), nguyên đơn có yêu cầu ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà S đề nghị ký sau. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mặt ông Đ1 và các con của ông Đ1 và bà S nhưng ông Đ1 và các con không phản đối nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị S; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thành Đ1 do ông Phạm Minh T3 là người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Đề nghị Tòa án nhập vụ án thụ lý số 201 ngày 13/4/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và thụ lý số 200/2022/TLST-DS ngày 13/4/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thành

một vụ án để đảm bảo giải quyết đúng sự thật khách quan và đúng quy định pháp luật.

Với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông hoàn toàn không đồng ý.

Đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/5/2021 do nguyên đơn cung cấp trong vụ án này không phải là giao dịch đặt cọc thật giữa bà Nguyễn Thị S với bà Đoàn Thị T mà hợp đồng đặt cọc này xuất phát từ việc vay tiền giữa bà T, bà S và nhằm mục đích che giấu việc bà T tính tiền lãi vay trái pháp luật, hợp thức hóa việc cho vay nặng lãi trong giao dịch dân sự của bà T. Bà S hoàn toàn không nhận số tiền 4.000.000.000 đồng theo như trong hợp đồng đặt cọc đã ký, cụ thể như sau: hợp đồng đặt cọc có ghi tên ông Phan Thành Đ1 nhưng ông Đ1 không ký tên; hợp đồng đặt cọc không ghi số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nội dung thỏa thuận thể hiện sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B (bà Đoàn Thị T) phải thanh toán cho bên A số tiền 4.000.000.000 đồng nhưng khi các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng thì đã ghi nhận đủ tiền; hợp đồng đặt cọc đã chỉnh sửa ngày và trong cùng hợp đồng đặt cọc được viết bởi nhiều loại viết khác nhau, nét mực khác nhau. Ngoài ra, không ai mua đất với giá 4.000.000.000 đồng mà lại đặt cọc số tiền 4.000.000.000 đồng, trong khi ông Đ1 và các con không ký vào hợp đồng. Nếu gộp cả 04 thửa đất vào cùng một hợp đồng thì không văn phòng công chứng nào công chứng vì phải xác định giá trị từng thửa đất để thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Nguyên đơn trình bày giao tiền trực tiếp cho bà S vào ngày 15/5/2021, là ngày ký hợp đồng đặt cọc nhưng theo kết luận giám định thì ngày ký hợp đồng đặt cọc đã bị chỉnh sửa và trong hợp đồng cũng không có tên ông T3 nhưng ông T3 lại có ký tên. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông Đ1 và các con đồng ý với việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà S ghi dòng chữ đã nhận đủ tiền là do bị ép buộc, thực tế không có việc giao nhận tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý với Kết luận giám định số 6056-1/KL-KTHS ngày 29 tháng 9 năm 2023 và Kết luận giám định số 6056/KL-KTHS ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Bộ C1.

- Tại Bản án sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị S, ông Phan Thành Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị S, ông Phan Thành Đ1 về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải liên đới chịu phạt cọc với số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

3. T7 “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15 tháng 5 năm 2021, bên bán (bên A) Nguyễn Thị S, Phan Thành Đ1, bên mua (bên B) Đoàn Thị T đối với các thửa đất số 1134, 1110, 873, 1026, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương” là vô hiệu.

4. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1 số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

5. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 126 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với:

5.1. Thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 44 với diện tích đất 151,7m² tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB024813, số vào sổ CH04462 ngày 14/7/2016 cho ông Nguyễn Văn T8, sinh năm 1968 và bà Lê Thị H, sinh năm 1968; cùng địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 26/10/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Thành Đ1, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương;

5.2. Thửa đất số 873, tờ bản đồ số 44 với diện tích đất 165,0m² tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH033306, số vào sổ CH02089 ngày 19/7/2013 cho ông Ninh Văn H1, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1964; cùng địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 02/02/2020, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Thành Đ1, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương;

5.3. Thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 44 với diện tích đất 67,5m² tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU902606, số vào sổ CH08223 ngày 20/5/2020 cho ông Phan Thành Đ1, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương;

Tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2022/QĐ-BPKCTT ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương để đảm bảo việc thi hành án cho nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/12/2023, nguyên đơn bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 22/12/2023, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị S là ông Phạm Minh T3 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 05/01/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐKN-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm nêu trên về phần án phí.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đoàn Thị T và ông Trần Anh T1 là ông Đoàn Minh T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị S là ông Phạm Minh T3 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, xác định nội dung kháng cáo hủy quyết định biện pháp khẩn cấp tạm thời, bà S, ông T3 không có đơn, chỉ yêu cầu theo nội dung đơn kháng cáo. Người đại diện hợp pháp bị đơn xác định không có việc nhận số tiền 4.000.000.000 đồng, số tiền trên là số tiền lãi, xuất phát từ việc vay mượn giữa hai bên và đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 399/2023/DS-PT ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐKN-VKS-DS ngày 05/01/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Vẫn giữ quan điểm tranh luận đã được ghi nhận tại bản án sơ thẩm, đồng thời bổ sung, không đồng ý với nhận định tại đoạn [12] của bản án sơ thẩm, bà T là người quản lý, sử dụng đất không phải là bà S. Đồng thời, cung cấp chứng cứ là bản phôtô Hợp đồng thuê, cho thuê nhà ngày 20/5/2023 để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà T. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí sơ thẩm không đúng quy định pháp luật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn, chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đoàn Thị T và ông Trần Anh T1 là ông Đoàn Minh T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phan Thành Đ1 là bà Phan Ánh T4 và bà Nguyễn Thị S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn không có đơn yêu cầu hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời, nội dung hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời được ghi trong đơn kháng cáo trước khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án. Do vậy, căn cứ vào hướng dẫn tại khoản 2 Điều 18 của Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét đối với việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời mà Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng.

[3] Ngày 15/5/2021, bên bán (bên A) Nguyễn Thị S, Phan Thành Đ1, bên mua (bên B) Đoàn Thị T ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích 500m² bao gồm các thửa đất số 1134, 1110, 873, 1026, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại đường A, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng, các bên thỏa thuận đến ngày 15/6/2021 ra phòng công chứng sang tên cho bà T.

[4] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[4.1] Thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 44 với diện tích đất 151,7m² tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB024813, số vào sổ CH04462 ngày 14/7/2016 cho ông Nguyễn Văn T8, sinh năm 1968 và bà Lê Thị H, sinh năm 1968; cùng địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 01/8/2017, phần đất bị thu hồi với diện tích 17,8m² nên diện tích còn lại 133,9m². Ngày 26/10/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Thành Đ1, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 03/12/2018 chuyển mục đích sử dụng 100m² đất ở tại đô thị.

[4.2] Thửa đất số 873, tờ bản đồ số 44 với diện tích đất 165m² (đất ở 155m², đất CLN 10m²) tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH033306, số vào sổ CH02089 ngày 19/7/2013 cho ông Ninh Văn H1, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1964; cùng địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 25/7/2017, phần đất bị thu hồi

với diện tích 10,4m² nên diện tích còn lại 154,6m² đất ở đô thị. Ngày 02/02/2020, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Thành Đ1, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương;

[4.3] Thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 44 với diện tích đất 67,5m² đất CLN, tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU902606, số vào sổ CH08223 ngày 20/5/2020 cho ông Phan Thành Đ1, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương;

[4.4] Thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 44 với diện tích đất 115,7m² đất CLN, tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ415987 ngày 07/6/2019 cho ông Nguyễn Thiện Thanh K, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương và bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 16/7/2019, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Thành Đ1, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 09/10/2019 chuyển mục đích sử dụng đất 115,7m² đất ở đô thị.

[5] Như vậy, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất thuộc tài sản chung của vợ chồng bà Nguyễn Thị S và ông Phan Thành Đ1 nhưng chỉ có bà Nguyễn Thị S tham gia ký vào hợp đồng, ông Phan Thành Đ1 không ký. Nguyên đơn cho rằng khi ký kết hợp đồng có mặt ông Đ1 và các con của ông Đ1 và bà S nhưng những người này không có ý kiến phản đối. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cũng như chứng cứ chứng minh ông Đ1 có nhận và sử dụng số tiền đặt cọc cùng với bà S nên không có căn cứ xác định ông Đ1 đồng ý với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, đối tượng của hợp đồng đặt cọc không được mô tả rõ ràng, mục giá chuyển nhượng trong hợp đồng để trống, diện tích chuyển nhượng 04 thửa đất theo hợp đồng đặt cọc (500m²) và diện tích 04 thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không phù hợp với nhau, diện tích đất ở của 04 thửa đất theo hợp đồng đặt cọc với diện tích đất ở của 04 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũng có sự khác nhau. Quá trình tố tụng, bị đơn cho rằng thực tế không có việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đặt cọc trên là nhằm để che giấu việc nguyên đơn bà Đoàn Thị T cho bị đơn bà Nguyễn Thị S vay tiền nặng lãi. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định số tiền trên là số tiền lãi của số tiền đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 399/2023/DS-PT ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, qua xem xét nội dung bản án, không có bất kỳ nội dung nào thể hiện số tiền 4.000.000.000 đồng theo hợp đồng mà bà T tranh chấp và bị đơn cũng không đưa ra

được chứng cứ chứng minh giao dịch theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021 là che giấu cho quan hệ vay tiền. Do đó, hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/5/2021 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự mà không phải vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 như bị đơn xác định. Do hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn và tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[6] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường.

[6.1] Về số tiền đặt cọc chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), bị đơn bà Nguyễn Thị S cho rằng bị đơn không có nhận số tiền cọc, việc ghi vào hợp đồng đặt cọc “*đã nhận đủ tiền*” là do bị nguyên đơn ép buộc nhưng bà S không cung cấp được chứng cứ để chứng minh bị đơn bị đe dọa. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng, bà S đã nhiều lần ghi vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc hẹn lại nguyên đơn ngày để công chứng, điều này chứng minh bà S đã nhận từ bà T số tiền 4.000.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc chỉ có bà S ký, ông Đ1 không ký, hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc cá nhân bà S có trách nhiệm trả cho bà T số tiền trên và không chấp nhận yêu cầu của bà T đối với bà S về phạt cọc số tiền 4.000.000.000 đồng, là phù hợp theo quy định viện dẫn trên.

[6.2] Về bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu: tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021, như trên đã phân tích, giao dịch đã vi phạm Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không phát sinh vấn đề bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

[6.3] Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã quản lý, sử dụng đất bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc quản lý, sử dụng đất cũng như việc bàn giao đất của bị đơn cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà S là người quản lý, sử dụng đất là phù hợp.

[7] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là phù hợp theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 27 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.

[8] Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị T, ông Trần Anh T1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị S là ông Phạm Minh T3, là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ.

[10] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp bị đơn là phù hợp; đề nghị chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không phù hợp.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị T và ông Trần Anh T1.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp bị đơn bà Nguyễn Thị S là ông Phạm Minh T3.

3. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐKN-VKS-DS ngày 05/01/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đoàn Thị T và ông Trần Anh T1 mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002942 và số 0002941 (do bà Đoàn Thị T nộp thay) cùng ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị S phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002955 ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết