TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2023/DS-PT
Ngày: 17-02-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh
Ông Nguyễn Viết Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Tân – Kiểm sát viên.

Ngày 17/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/2022/TLST-DS, ngày 29/11/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 179/2022/QĐPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1983; Địa chỉ: khu phố 3, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền cho ông Tạ Duy V, sinh năm 1985; Địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

- *Bị đơn:* Bà Tống Thị T, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền cho bà Ngô Thị T1, sinh năm 1972; Địa chỉ: 455 QL 14, khu phố P, phường T, TP.Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Anh T2 – sinh năm: 1972; Địa chỉ: 504 N, phường 13, quận B, thành phố Hồ Chí Minh

Ủy quyền cho ông Phạm C, sinh năm 1976. Địa chỉ: số 9, đường D5, khu

phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Hoàng Thị H, bị đơn Bà Tống Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/11/2021 các bản khai, và tại phiên tòa Bà Hoàng Thị H và người đại diện theo ủy quyền của Bà H là ông Tạ Duy V trình bày:

Đầu tháng 4/2021, gia đình bà T có nhu cầu bán thửa số 33, tờ bản đồ số 11 tại phường T. Bà H biết là do ông L giới thiệu và Bà H có nhu cầu mua. Ngày 06/4/2021, Bà H gặp bà T để tìm hiểu và được bà T dẫn xem đất, cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H hỏi đây là đất của hộ bà T nên đã thống nhất thành viên hộ gia đình khác là chồng, con chưa thì bà T cho xem Hợp đồng ủy quyền 0470 và cho biết chồng, con (gồm 04 thành viên hộ bà T nêu trên) đã ủy quyền cho bà nên bà được quyền bán, ký đặt cọc, sang tên cho người khác theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0470 nêu trên. Thấy bà T có ủy quyền nên ngày 07/4/2021 Bà H và bà T thỏa thuận đồng ý mua bán thửa đất trên với giá 3.610.000.000 đồng.

Ngày 08/4/2021, Bà H và bà T (đại diện cho hộ bà T) ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung của hợp đồng là bà T chuyển nhượng cho Bà H thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11 có diện tích 6877,2m2 với số tiền 3.610.000.000đồng, Bà H đã giao cho bà T số tiền 110.000.000đồng, bà T bàn giao đất cho Bà H để cắt cây, san lấp mặt bằng, đo vẽ thửa đất, đến ngày 25/8/2021 hai bên sẽ ra công chứng giao hết số tiền còn lại và bàn giao sổ sách. Trong khoảng thời gian từ ngày 10/4/2021 đến ngày 05/5/2021, Bà H đã thuê ông L1 đổ đất san lấp mặt bằng cho Bà H, ông H1 cắt cây điều, ông T3 dọn cành điều, ông T4 cày đất, đo vẽ thửa đất. Ngày 27/5/2021 và ngày 28/5/2021 (ngày hạn cuối), Bà H liên tục điện thoại cho bà T để yêu cầu bà T ra Văn phòng công chứng Bình Phước để ký kết công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không thực hiện. Những ngày tiếp theo Bà H vẫn liên lạc, năn nỉ để bà T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên nhưng bà T không thực hiện. Đầu tháng 11/2021, Bà H phát hiện bà T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho Ông Nguyễn Anh T2 vào thời điểm tháng 6/2021 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (đại diện là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ) đăng ký Trang 4 ngày 06/7/2021.

Giữa Bà H và hộ bà T đang thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021 và ngày 02/5/2021, Bà H đã thực hiện đúng hợp đồng nhưng bà T không những không thực hiện mà lại chuyển nhượng thửa đất cho ông T2 khi chưa giải quyết xong hậu quả pháp lý với Bà H nên việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên giữa hộ bà T với ông T2 là không đúng pháp luật, không ngay tình, việc Sở tài nguyên và môi trường đăng ký trang 4 cho ông T2 là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Bà H.

Nay Bà H yêu cầu Tòa án: Buộc hộ Bà Tống Thị T (gồm Bà Tống Thị T, ông Cao Hữu T5, ông Cao Hữu T6, ông Cao Hữu T7, bà Cao Thị Hồng T8) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.877,1m^2, tại khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370115, số vào sổ H 01414/QSDĐ/5623/QĐ-UB do UBND thị xã (nay là thành phố) Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/10/2005 (có thay đổi pháp lý Trang 4 ngày 28/02/2019 và ngày 06/7/2021) cho Bà H; Hủy nội dung đăng ký ngày 06/7/2021 tại Trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là "Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1972, CMND số 025 456 624. Địa chỉ phường 13, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Số thửa đất thay đổi lại là 169, số tờ bản đồ mới là 09, do thành lập bản đồ địa chính mới. Theo hồ sơ số 210607-0120".

Tại các bản lời khai và tại phiên tòa bà Ngô Thị T1 là người ủy quyền của Bà Tống Thị T trình bày:

Vào ngày 08/4/2021, bà T và Bà Hoàng Thị H ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 6877,1m^2, tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại: khu phố 3, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370115, số vào sổ H01414/QSDĐ, cấp ngày 19/10/2005, đứng tên hộ Bà Tống Thị T. Với giá chuyển nhượng là: 3.610.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm mười triệu đồng). Hai bên thỏa thuận lập giấy tay Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung như sau:

- Lần 1: Ngày 08/4/2021 đặt cọc 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng)
- Lần 2: Ngày 28/5/2021 số tiền 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng)
- Lần 3: Trong vòng 45 ngày kể từ ngày 08/4/2021 đến ngày 28/5/2021, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là: 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng),

+ Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường số tiền bên B đã đặt cọc.

+ Trường hợp bên B không đúng theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A.

Tuy nhiên, theo thỏa thuận đến ngày 28/5/2021 hai bên cùng ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng trước ngày 15/5/2021 Bà H và ông L tự ý cho người vào chặt, đào gốc toàn bộ 100 cây điều trên đất và cho máy vào múc đất san lấp mặt bằng làm thay đổi hiện trạng thửa đất mà chưa được sự đồng ý của gia đình bà T, đến khoảng 7 giờ ngày 16/5/2021, Bà H đang cho máy múc đất thì ông Đ, Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân phường T và cán bộ dân quân tự vệ yêu cầu Bà H và ông L ngưng việc san lấp đất, đồng thời lúc đó ông Đ điện thoại báo cho bà T biết sự việc và nói tại sao cho máy vào múc đất, san lấp làm thay đổi hiện trạng, bà T và gia đình chạy đến vị trí thửa đất thì Bà H và ông L cho

máy về không múc đất nữa, các con của bà T bức xúc quá nên nói không mua bán gì nữa, trả lại tiền cọc cho Bà H.

Đến chiều cùng ngày Bà H đã vào nhà bà T chửi bới, lăng mạ và đe dọa gia đình bà T, nếu không bán đất nữa thì phải bồi thường cho Bà H số tiền phạt cọc gấp 30 lần nên gia đình bà T không đồng ý, lúc này bà T đưa tiền cọc trả cho Bà H nhưng bà không đồng ý nên đã bỏ về.

Như vậy, toàn bộ nội dung vụ việc nêu trên thể hiện Bà H đã vi phạm điều khoản thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021 và Bà H cũng đã đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà T trả lại tiền đặt cọc gấp 30 lần, do Bà H đòi số tiền quá cao không đúng với quy định pháp luật, nên gia đình bà T không chấp nhận.

Nay bà T có ý kiến:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà H buộc hộ Bà Tống Thị T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Tống Thị T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021 và buộc Bà H phải bồi thường cho bà T trị giá tài sản trên đất là 100 cây điều 25 năm tuổi có giá trị là 40.000.000đồng.

Bà T1 không có ý kiến gì về việc Bà H thuê ông C, ông T4, ông L1, ông H1 san lắp mặt bằng, đổ đất, cày đất và không có ý kiến gì về việc Bà H thuê ông H1 cắt cây điều và bán cây điều tổng cộng 18 cây, sau khi trừ các chi phí ông H1 trả cho Bà H 1.000.000đồng; Bà H có thuê ông T3 làm mặt bằng và dọn (cào) cành cây cho sạch mặt bằng, Bà H trả cho ông T3 số tiền 4.000.000đồng; Bà H thuê ông T4 cày đất và Bà H trả cho ông T4 số tiền 2.000.000đồng; Bà H đã thuê ông L1 đổ đất san lấp mặt bằng hết 150 xe x 500.000đồng/xe =75.000.000đồng, lý do không có ý kiến vì bà T cùng gia đình bà T không có bàn giao đất cho Bà H và trong quá trình giải quyết Bà H không có yêu cầu bà T trả lại số tiền làm mặt bằng này.

Ông Phạm C là người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Anh T2 trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà H. Ông Nguyễn Anh T2 mua đất của gia đình bà T là đúng quy định pháp luật và hiện nay Ông Nguyễn Anh T2 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý trang 3 vào ngày 06/7/2021.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Thị H về việc buộc hộ Bà Tống Thị T (gồm Bà Tống Thị T, ông Cao Hữu T5, ông Cao Hữu T6, ông Cao Hữu T7, bà Cao Thị Hồng T8) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.877,1m^2, tại khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370115, số vào sổ H 01414/QSDĐ/5623/QĐ-UB do UBND thị xã (nay là thành

phố) Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/10/2005 (có thay đổi pháp lý Trang 4 ngày 28/02/2019 và ngày 06/7/2021) cho Bà H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 7789 ngày 31/5/2021 công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước giữa hộ Bà Tống Thị T và Ông Nguyễn Anh T2; Hủy nội dung đăng ký ngày 06/7/2021 tại Trang 4 GCNQSDĐ là "Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1972, CMND số 025 456 624. Địa chỉ phường 13, quận B, thành phố Hồ Chí Minh"

Tuyên bố Giấy bán đất ngày 02 tháng 5 năm 2021 vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Tống Thị T về yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của Bà Tống Thị T về việc buộc Bà H phải bồi thường cho bà T trị giá tài sản trên đất là 100 cây điều 25 năm tuổi có giá 40.000.000đồng.

Buộc Bà Tống Thị T cùng các thành viên ông Cao Hữu T5, ông Cao Hữu T6, ông Cao Hữu T7, bà Cao Thị Hồng T8 phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho Bà Hoàng Thị H số tiền 330.000.000 đồng [tính mỗi phần liên đới của bà T, ông Tỳ, ông T2, ông T7, bà T8 là mỗi người phải hoàn trả cho Bà H số tiền 66.000.000đồng (Sáu mươi sáu triệu đồng)]

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 12/10/2022 nguyên đơn Bà Hoàng Thị H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng buộc hộ bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.877,1m^2 tại khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cho Bà Hoàng Thị H.

Hủy nội dung đăng ký ngày 06/7/2021 tại trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1972; địa chỉ: phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14/10/2022 bị đơn Bà Tống Thị T có đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021, bà T trả lại tiền cọc 110.000.000đồng cho Bà H. Không chấp nhận trả số tiền 330.000.000 đồng như bản án sơ thẩm tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà H, bị đơn bà T làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Bà H, bị đơn bà T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét yêu cầu khởi kiện của Bà H, nhận thấy:

Thứ nhất về hình thức của Giấy bán đất: Ngày 08/4/2021 Bà H và bà T có lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có nội dung "*..bà T và Bà H giao dịch thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6877,1m^2, đất tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng 3.610.000.000đồng. Lần 1: ngày 08/4/2021 đặt cọc 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng); Lần 2: ngày 28/5/2021 số tiền 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng); Lần 3: Trong vòng 45 ngày kể từ ngày 08/4/2021 đến ngày 28/5/2021, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B phải thanh toán số tiền cho bà T là: 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng*)..".

Bà H cho rằng ngày 08/4/2021 sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong thì bà T cùng gia đình bà T là ông Cao Hữu T5, ông Cao Hữu T6, ông Cao Hữu T7, bà Cao Thị Hồng T8 đã giao thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6877,1m^2, đất tại phường T cho Bà H sử dụng. Bà H đã thuê ông T3, ông T4, ông L1 và ông H1 vào san lắp mặt bằng và cưa cây điều, đến ngày 02/5/2021 Bà H và bà T đã chuyển từ hợp đồng đặt cọc sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại Giấy bán đất ngày 02/5/2021, Giấy bán đất có nội dung: "*...hai bên thống nhất chuyển nhượng thửa đất số đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6877,1m^2, đất tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ Bà Tống Thị T, giá chuyển nhượng 3.610.000.000đồng, hiện trạng trồng điều. Lần 1 ngày 08/4/2021 thanh toán số tiền 110.000.000đồng, lần 2 ngày 28/5/2021 tại phòng công chứng thanh toán số tiền 3.500.000.000đồng. Trong thời gian chờ công chứng bên bán bàn giao đất để bên mua tiến hành cắt cây, san lắp mặt bằng, bên bán nộp hồ sơ đo vẽ tách thửa thành 07 cuốn cho bên mua, chi phí tất cả bên mua chịu…*". Bên mua Bà H ký tên, bên bán bà T ký tên, người làm chứng là ông Nguyễn Văn L và ông Phùng Xuân N ký tên.

Xét thấy, lời trình bày của Bà H có nhiều mâu thuẫn, không đủ căn cứ để xem xét, bởi lẽ: Giấy bán đất ngày 02/5/2021 do Bà H cung cấp thể hiện giấy này được viết vào 03 mặt giấy bị cắt phần đầu của trang giấy và được ông L đóng thành cuốn tập. Bà T không thừa nhận nội dung mặt 1 và mặt 2 của giấy bán đất ngày 02/5/2021. Chữ viết của giấy bán đất do ông L viết; trang 1, trang 2 chữ viết của ông L, không có Bà H và bà T ký xác nhận trang 1, trang 2. Riêng trang 3 mới có chữ ký bên mua Bà Hoàng Thị H; bên bán Bà Tống Thị T và người làm chứng ông Phùng Xuân N và ông Nguyễn Văn L. Tại phiên tòa, ông L xác nhận chữ viết tại Giấy bán đất là chữ viết của ông L, ông L đóng thành cuốn tập trước khi viết, tuy nhiên qua quan sát của Hội đồng xét xử, Đại diện Viện kiểm sát và các đương sự tại phiên tòa thì nếu đã đóng thành cuốn tập rồi mới viết thì không thể chèn viết được những chữ ở phía sát mép tập. Hơn nữa, theo ông L thì khi viết giấy này có mặt ông N và ông N đã ký vào người làm chứng, nhưng tại Biên bản đối chất ngày 22/4/2022 ông L lại thừa nhận khi viết giấy bán đất chỉ có mặt Bà H, bà T và ông L, còn ông N không có mặt, mà khi viết giấy xong thì Bà H và ông L cầm giấy ra nhờ ông N ký. Tuy nhiên, tại biên bản tống đạt ngày 28/9/2022 ông N lại có ý kiến là không biết việc bán đất giữa Bà H và bà T nên không đồng ý đến Tòa để làm việc. Vì vậy, có cơ sở khẳng định khi viết giấy bán đất ngày 02/5/2021 không có mặt ông N do đó việc ông N ký vào giấy bán đất không đúng bản chất của người làm chứng.

Thứ hai, về nội dung của Giấy bán đất: thể hiện bà T giao đất để cho Bà H tiến hành cắt cây và san lắp mặt bằng, bên bán (bà T) nộp hồ sơ đo vẽ tách thửa. Bà H, ông L trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa khai ngày 08/4/2021 sau khi ký Hợp đồng đặt cọc xong thì bà T cùng gia đình bà T đã giao đất cho Bà H và Bà H đã thuê ông C, ông T4, ông L1, ông H1 vào san lắp mặt bằng và cắt cây và ngày 09/4/2021 bà T đã có phiếu yêu cầu trích đo địa chính để đo đất. Tuy nhiên, bà T không thừa nhận nội dung mặt 1 và mặt 2 của giấy bán đất ngày 02/5/2021 và không thừa nhận việc bà T cùng gia đình bà T có giao đất thửa số 33 cho Bà H và ông L. Ngoài ra, theo sự thừa nhận tại phiên tòa và tại bản tự khai ngày 03/6/2022 của ông L thì "…*viết giấy bán đất để hợp thức hóa cho Bà H đứng ra làm việc ở phường…*" và tại Biên bản đối chất ngày 22/4/2022 ông L khai "…*tôi viết theo ý của chị H xong thì các bên ký tên…*" nên có cơ sở khẳng định Giấy bán đất ngày 02/5/2021 là giả tạo nhằm trốn tránh việc Bà H tiến hành san lắp mặt bằng của thửa đất số 33 khi bị chính quyền địa phương đến yêu cầu tạm dừng (để tránh việc phân lô bán nền) khi UBND phường T mời Bà H lên UBND phường T làm việc và phù hợp với nội dung ghi âm ngày 17/5/2021. Đoạn ghi âm cũng thể hiện các bên xảy ra tranh chấp từ ngày 16 – 17/5/2021, bà T có thông báo cho Bà H không bán đất nữa do Bà H mới đặt cọc mà đã cho người vào cưa cây của bà T là không đúng. Tuy nhiên, khi Bà H và ông L đến nhà bà T thì đòi bà T nếu không bán đất nữa thì phải trả số tiền phạt là 30 lần nên bà T không đồng ý dẫn đến các bên chưa giải quyết xong hậu quả của hợp đồng đặt cọc không thực hiện được chứ không nói đến

có việc ký kết giấy bán đất ngày 02/5/2021 nên việc Bà H cho rằng giữa Bà H và bà T đã tiến hành xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất giao dịch là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.877,1m^2, tại khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước là không có thật nên cần tuyên hủy giấy bán đất ngày 02/5/2021 do giả tạo. Vì vậy, cần sửa lại cách tuyên án phần quyết định của bản án sơ thẩm cho phù hợp.

Từ những lập luận trên, do xác định giữa Bà H và bà T mới chỉ tiến hành giao dịch dân sự là Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2021 theo như lời trình bày của bị đơn bà T là đúng sự thật. Điều này, hoàn toàn phù hợp với Bản dịch ghi âm ngày 17/5/2021 mà ông L và nguyên đơn Bà H đã thừa nhận nội dung bà T ghi âm là đúng và đúng với giọng nói của ông L và Bà H, nội dung thể hiện giữa gia đình bà T và Bà H đã mâu thuẫn với nhau và tại tin nhắn ngày 16/5/2021 thể hiện bà T đã nhắn tin cho Bà H "không đồng ý bán đất nữa và kêu vợ chồng Bà H vào nhận lại tiền cọc".

Bà T và ông Cao Hữu T5, ông Cao Hữu T6, ông Cao Hữu T7, bà Cao Thị Hồng T8 và Ông Nguyễn Anh T2 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021, được công chứng số 7789, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và tại Trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉnh lý "Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1972, CMND số 025 456 624. Địa chỉ phường 13, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Số thửa đất thay đổi lại là 169, số tờ bản đồ mới là 09, do thành lập bản đồ địa chính mới. Theo hồ sơ số 210607-0120" là đúng quy định pháp luật nên yêu cầu của Bà H về việc buộc hộ Bà Tống Thị T (gồm Bà Tống Thị T, ông Cao Hữu T5, ông Cao Hữu T6, ông Cao Hữu T7, bà Cao Thị Hồng T8) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.877,1m^2, tại khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước là không được chấp nhận.

Xét Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2021 giữa Bà H và bà T có nội dung "*…bà T và Bà H giao dịch thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6877,1m^2, đất tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng 3.610.000.000đồng. Lần 1: ngày 08/4/2021 đặt cọc 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng); Lần 2: ngày 28/5/2021 số tiền 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng); Lần 3: Trong vòng 45 ngày kể từ ngày 08/4/2021 đến ngày 28/5/2021, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng CNQSDĐ, sau khi ký hợp đồng CNQSDĐ bên B phải thanh toán số tiền cho bà T là: 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng); Trường hợp bà T không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền Bà H đã đặt cọc. Trường hợp Bà H không đúng theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bà T; Bà H đã giao cho bà T số tiền 110.000.000 đồng vào ngày 08/4/2021…*". Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa Bà H, bà T đều thừa nhận nội dung trên của Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày

08/4/2021, Hợp đồng do bà T cung cấp (Hợp đồng ghi vào tờ giấy màu hồng) là đúng sự việc giao dịch.

Xét thấy, việc thỏa thuận đặt cọc là để đảm bảo giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2021 thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2021 mặc dù chưa có biên bản bàn giao đất, chưa giao số tiền còn lại, việc bà T ký phiếu yêu cầu trích đo đất chỉ nhằm thúc đẩy cho việc thực hiện kế tiếp chứ không phải bàn giao đất cho nguyên đơn nhưng Bà H đã tự ý đưa người vào cưa cây, san lấp mặt bằng nên hành vi này là vi phạm pháp luật. Do đó, Bà H là người có lỗi, việc bà T đơn phương chấm dứt hợp đồng là phù hợp pháp luật đúng như quan điểm của Viện kiểm sát đã phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không buộc bị đơn phải chịu phạt cọc, việc bà T chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc 110.000.000 đồng đã nhận cho Bà H là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về yêu cầu phản tố của bà T buộc Bà H bồi thường 40 cây điều 25 năm tuổi trị giá 40.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà T có đơn xin rút lại yêu cầu trên. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu phản tố của bà T là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật, cần chấp nhận. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường 40 cây điều 25 năm tuổi trị giá 40.000.000đồng của bà T.

Đối với việc Bà H đã thuê ông C, ông T4, ông L1, ông H1 vào san lắp mặt bằng và cắt cây điều trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.877,1m^2, tại khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước Bà H và bà T đang tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án Bà H không có yêu cầu bà T cùng các thành viên ông Cao Hữu T5, ông Cao Hữu T6, ông Cao Hữu T7, bà Cao Thị Hồng T8 trả lại cho Bà H số tiền Bà H đã thuê người san lắp mặt bằng và cắt cây điều. Căn cứ vào Điều 188 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét. Bà H có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi Bà H có yêu cầu.

Ông L trình bày cho rằng năm 2019 ông L có chuyển nhượng của gia đình bà T 01 thửa đất giáp thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.877,1m^2, tại khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước mà Bà H và bà T đang tranh chấp, ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ranh giới của thửa đất ông L mua có chồng lấn ranh với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.877,1m^2 Bà H và bà T đang tranh chấp nhưng ông L không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ông L có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi ông L có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà H là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T là có căn cứ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Bà H không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật. Bà T không phải chịu.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Hoàng Thị H.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Tống Thị T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Điều 124, Điều 188, Điều 328, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Hoàng Thị H về việc buộc hộ Bà Tống Thị T (gồm Bà Tống Thị T, ông Cao Hữu T5, ông Cao Hữu T6, ông Cao Hữu T7, bà Cao Thị Hồng T8) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.877,1m^2, tại khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370115, số vào sổ H 01414/QSDĐ/5623/QĐ-UB do UBND thị xã (nay là thành phố) Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/10/2005 (có thay đổi pháp lý Trang 4 ngày 28/02/2019 và ngày 06/7/2021) cho Bà H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 7789 ngày 31/5/2021 công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước giữa hộ Bà Tống Thị T và Ông Nguyễn Anh T2; Hủy nội dung đăng ký ngày 06/7/2021 tại Trang 4 GCNQSDĐ là "Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1972, CMND số 025 456 624. Địa chỉ phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh".

2/ Tuyên bố hủy Giấy bán đất ngày 02 tháng 5 năm 2021 do giả tạo.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Tống Thị T về yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021.

4/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của Bà Tống Thị T về việc buộc Bà H phải bồi thường cho bà T trị giá tài sản trên đất là 100 cây điều 25 năm tuổi có giá 40.000.000đồng.

5/ Buộc Bà Tống Thị T cùng các thành viên ông Cao Hữu T5, ông Cao Hữu T6, ông Cao Hữu T7, bà Cao Thị Hồng T8 phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho Bà Hoàng Thị H số tiền 110.000.000đồng [tính mỗi phần liên đới của bà T, ông Tỳ, ông T2, ông T7, bà T8 là mỗi người phải hoàn trả cho Bà H số tiền 27.500.000đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng)]

Kể từ ngày thỏa thuận có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các 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 02 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 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.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004089 ngày 10/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Bà Tống Thị T, ông Cao Hữu T5 được miễn án phí do là người cao tuổi.

- Ông Cao Hữu T6, ông Cao Hữu T7, bà Cao Thị Hồng T8 mỗi người phải nộp 1.375.000 đồng (Một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.300.000đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004351 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004634 ngày 04/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Bà Tống Thị T không phải chịu. Hoàn trả cho bà T số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004613 ngày 24/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh