

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 23/2019/DS-PT
Ngày: 26-3-2019
V/v: “tranh chấp hợp đồng
CNQSDĐ”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán–Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Kim Rết

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Thanh P

Ông Lê Văn Quý

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh–Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông La Minh Dũng–Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm
2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 104/2018/HNGĐ-ST ngày 20/11/2018 của
Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/QĐPT-DS ngày 01
tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Khuru Văn T, sinh năm 1952

Địa chỉ: Khu phố 4, phường P, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huân C, sinh năm 1975

Địa chỉ: Phường L, quận T, TP. Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền
ngày 11/7/2018).

Bị đơn: Bà Hoàng Thị Mỹ P, sinh năm 1979

Địa chỉ: Đường B, tổ 7, khu phố 2, phường P, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đức, sinh năm 1990

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ tạm trú: Phường B, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy
quyền ngày 04/7/2018).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1955

Địa chỉ: Khu phố 4, phường P, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1986

Hộ khẩu thường trú: Thôn Phi Hiền, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ tạm trú: Phường T, quận B, TP. Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền
ngày 11/7/2018).

3.2. Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1976

Địa chỉ: Phường P, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh

(Ông C và ông D có mặt; ông T và ông N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Khuru Văn T ủy quyền cho ông Lê Huân C đại diện trình bày:

Ông Khuru Văn T là chồng của bà Nguyễn Thị Kim A, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/4/2008.

Quyền sử dụng đất diện tích 6.408m² thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L, huyện Nhơn Trạch là tài sản thuộc sở hữu chung của ông Khuru Văn T và bà Nguyễn Thị Kim A. Nguồn gốc đất là do ông T - bà A nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/02/2017 và ngày 05/4/2017. Diện tích đất này hiện nay do ông T và bà A đang quản lý sử dụng.

Vừa qua, ông T biết được bà A tự ý thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.408m² thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L cho bà Hoàng Thị Mỹ P nhưng không có sự đồng ý của ông T. Do đó, nay ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà P là vô hiệu. Ông T yêu cầu Tòa án hủy giấy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2017 giữa bà A và bà P. Ông T đã được Tòa án giải thích về việc yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng ông T không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Đối với tiền cọc bà A nhận của bà P thì bà A tự có trách nhiệm trả lại cho bà P, ông T không biết và không sử dụng số tiền nêu trên.

Bị đơn bà Hoàng Thị Mỹ P ủy quyền cho ông Vũ Đức D đại diện trình bày:

Vào ngày 13/6/2017, bà P và bà A có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà A cam kết tách 6.408m² đất thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L thành 38 thửa đất ở để chuyển nhượng cho bà P. Hai bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.300.000đ/m². Tổng giá trị chuyển nhượng là 21.146.400.000đ. Hai bên thỏa thuận bà A là người có trách nhiệm liên hệ tách thửa đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bà P. Sau khi ký hợp đồng ngày 13/6/2017 thì bà P đã đặt cọc cho bà A số tiền 500.000.000đ vào ngày 13/6/2017. Diện tích đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim A ngày 27/02/2017 và ngày 05/4/2017.

Đến ngày 30/6/2017, bà A và bà P ký lại hợp đồng đặt cọc với nội dung bà A cam kết sau khi tách 6.408m² đất thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L thành 36 thửa đất (tức là giảm 02 thửa đất so với hợp đồng ngày 13/6/2017) và được cấp giấy chứng nhận thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng cho bà P. Hai bên không thỏa thuận thời gian cụ thể phải thực hiện là như thế nào. Cho đến nay thì bà A chưa tách được thành 36 thửa đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 36 thửa đất theo cam kết.

Giữa bà A và bà P đã thỏa thuận bằng lời nói là hủy bỏ hợp đồng ghi ngày 13/6/2017. Số tiền 500.000.000đ chuyển thành đặt cọc cho hợp đồng ngày 30/6/2017. Hiện nay, bà P không có tranh chấp gì đối với hợp đồng ngày 13/6/2017.

Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2017 có nội dung như sau: Bà Nguyễn Thị Kim A đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 6.408m² thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L cho bà P. Trong đó, bà A cam kết tách diện tích đất trên thành 36 thửa đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 21.146.400.000đ. Sau khi thỏa thuận, bà P đã đặt cọc cho bà A 500.000.000đ (số tiền của ngày ký hợp đồng 13/6/2017) và lần 2 ngày 30/6/2017 với số tiền 3.500.000.000đ. Tổng cộng là 4.000.000.000đ. Số tiền 4.000.000.000đ bà P giao cho bà A là để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng. Đối với số tiền còn lại, hai bên thỏa thuận thanh Toán vào ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng: Bà A hoàn thiện hạ tầng, lấp cống, san lấp mặt bằng, đất được tách thành 36 thửa, bà A nộp tiền chuyển mục đích sang đất ở. Hai bên có thỏa thuận, việc không tách đủ thành 36 đất nền hoặc không tách được sổ nhỏ từng lô đứng bán vẽ dính kèm hợp đồng do Nhà nước thay đổi C sách, nhưng không do lỗi của bên bà A thì bà A sẽ hoàn trả lại tiền cọc cho bà P mà không thuộc trường hợp phạt cọc.

Từ khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay thì hai bên chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, lý do là bà A chưa tách được 36 đất nền như thỏa thuận. Việc bà A không tách được 36 thửa đất nền là do lỗi của bà A, vì bà A đã cam kết tách thành 36 thửa nhưng bà A không thực hiện.

Do đó, nay bà P yêu cầu bà A trả lại cho bà P 4.000.000.000đ và phạt cọc 4.000.000.000đ. Bà P có chồng là ông Nguyễn Hữu N nhưng số tiền 4.000.000.000đ đặt cọc nêu trên là tiền riêng của bà P, không liên quan gì đến ông N.

Diện tích đất 6.408m² thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L hiện nay vẫn do bà A quản lý sử dụng, chưa giao cho bà P. Việc ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà P vô hiệu thì bà P không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với số tiền 4.000.000.000đ bà P giao cho bà A, bà P không biết ông T và không yêu cầu ông T có trách nhiệm trả tiền cùng với bà A.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A do ông Nguyễn Hữu T đại diện trình bày:

Bà A là vợ của ông Khưu Văn T (sau đây viết tắt là vợ chồng bà A). Quyền sử dụng đất diện tích 6.408m² thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L, huyện Nhơn Trạch là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng bà A. Nguồn gốc đất là do vợ chồng bà A nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/02/2017 và ngày 05/4/2017. Tiền chuyển nhượng đất là tiền chung của vợ chồng bà A. Diện tích đất này hiện nay do vợ chồng bà A đang quản lý sử dụng.

Ngày 30/6/2017, bà P và bà A thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L, huyện N như bà P trình bày là đúng

Hai bên không thỏa thuận thời gian cụ thể phải thực hiện là như thế nào. Cho đến nay thì bà A chưa tách được thành 36 thửa đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 36 thửa đất theo cam kết.

Như vậy, bà A có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.408m² thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L cho bà

P nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng và thể hiện trong nội dung giấy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2017 mà chưa lập hợp đồng bằng văn bản được công chứng.

Số tiền cọc 4.000.000.000đ bà A nhận của bà P là để đảm bảo thực hiện hợp đồng vì các bên đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

Sau khi ký kết hợp đồng thì bà A có đi liên hệ tách thửa nhưng không được và hiện nay thì không tách được các thửa đất theo thỏa thuận, nên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng được công chứng cho bà P. Bà A cho rằng việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng không phải do lỗi của các bên đương sự.

Nay bà A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà P đối với diện tích 6.408m² thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L và hủy giấy đặt cọc ngày 30/6/2017. Bà A đồng ý trả lại cho bà P 4.000.000.000đ và bà A không đồng ý chịu tiền phạt cọc vì lý do trong hợp đồng có thỏa thuận trường hợp không tách thửa được do Chính sách nhà nước thay đổi thì bà A không bị phạt cọc.

Đối với việc ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà P vô hiệu và hủy giấy đặt cọc ngày 30/6/2017 thì bà A đồng ý. Bà A không có yêu cầu gì về việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N trình bày theo bản tự khai ngày 22/10/2018 và đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 22/10/2018:

Ông là chồng bà Hoàng Thị Mỹ P. Vào ngày 30/6/2017, bà P có đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Kim A số tiền 4.000.000.000đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền cọc nêu trên là tài sản riêng của bà P. Ông không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này. Ông N đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án số : 104/2018/DS-ST Ngày 20-11-2018 Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã tuyên:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 122, Điều 328, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 35 Luật hôn nhân gia đình năm 2014; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Khuru Văn T đối với bị đơn bà Hoàng Thị Mỹ P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Hoàng Thị Mỹ P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim A trả lại số tiền cọc là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim A và bà Hoàng Thị Mỹ P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị Kim A và bà Hoàng Thị Mỹ P đối với diện tích

đất 6.408m² thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L, huyện Nhơn Trạch là vô hiệu.

Hủy giấy đặt cọc ghi ngày 30/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị Kim A và bà Hoàng Thị Mỹ P.

Bà Nguyễn Thị Kim A phải có trách nhiệm trả cho bà Hoàng Thị Mỹ P số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

2. Về án phí: Bà Hoàng Thị Mỹ P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 112.000.000đ (Một trăm mười hai triệu đồng) được trừ vào 58.000.000đ (Năm mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 004066 ngày 01/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Bà P còn phải nộp thêm 54.000.000đ (Năm mươi bốn triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Khuru Văn T 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 003851 ngày 18/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Miễn Tàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim A. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim A 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 004314 ngày 11/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và N vụ thi hành án của các đương sự.

- Ngày 23/11/2018, bị đơn bà P kháng cáo yêu cầu chấp nhận Tàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Kim A phải chịu phạt cọc 4 tỷ đồng.

- Ngày 03/12/2018, VKSND huyện Nhơn Trạch kháng nghị án sơ thẩm, yêu cầu xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đề nghị hủy án sơ thẩm (vì xác định thiếu quan hệ pháp luật, đề nghị chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc bà A phải chịu phạt cọc là 4 tỷ đồng).

-Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

+Về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

+Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và N vụ của mình tại phiên tòa.

+Về việc giải quyết kháng cáo, kháng nghị:

Về quan hệ pháp luật:

Hồ sơ thể hiện nguyên đơn ông Khuru Văn T có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim A và bà Hoàng Thị Mỹ P do vô hiệu, và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2017 giữa bà A và bà P. Tại lời khai của các bên đương sự đều khai là ký kết hợp đồng đặt cọc và đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2017; không có bất cứ tài liệu nào cho thấy có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy quan hệ pháp luật được xác định là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” mới C xác.

Về nội dung vụ án:

Ngày 30/6/2017, bà Nguyễn Thị Kim A và bà Hoàng Thị Mỹ P ký hợp đồng đặt cọc, với nội dung: Bà A cam kết sau khi tách 6.408m² đất thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L, huyện N (đứng tên bà Nguyễn Thị Kim A trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thành 36 thửa đất và được cấp giấy chứng nhận thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng cho bà P. Hợp

đồng đặt cọc ghi nhận thỏa thuận của các bên về điều kiện chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng là bà Kim A hoàn thiện hạ tầng, lấp cống cao bằng mặt đường hiện hữu, thực hiện N vụ nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và cam kết sẽ tách diện tích đất trên thành 36 nền đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà P. Phía bà P đặt cọc cho bà A 4 tỷ đồng số tiền còn lại sẽ thanh Tán ngay khi hai bên hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, phía bà Kim A liên hệ với cơ quan chuyên môn trích lục và biên vẽ 36 thửa đất bản đồ địa C thì ông Khuru Văn T (chồng bà Kim A) có đơn khởi kiện nên phát sinh tranh chấp.

Xét thấy, tại khoản 1 điều 33 Luật HNGĐ năm 2014 xác định: “Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ, chồng”. Khoản 2 điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình quy định: “Trong trường hợp giấy chứng nhận Quyền sử dụng, giấy chứng nhận QSD tài sản chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng thì giao dịch liên quan đến tài sản này được thực hiện theo Điều 26 của Luật này”. Điều 24 và Điều 26 Luật HNGD quy định: “Đại diện giữa vợ và chồng trong trường hợp giấy chứng nhận QSH, giấy chứng nhận QSD đối với tài sản chung nhưng chỉ ghi tên vợ hoặc chồng” phải được vợ, chồng ủy quyền cho nhau để xác lập thực hiện giao dịch, phải có sự đồng ý của hai vợ, chồng. Trên thực tế, ông T, bà Kim A kết hôn năm 2008, các giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp năm 2017, bà Kim A cũng thừa nhận các thửa đất mà bà hứa chuyển nhượng cho bà P là tài sản chung của vợ chồng, nhưng khi bà giao kết đặt cọc với bà P thì ông T không biết. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy hợp đồng đặt cọc do đôi bên xác lập ngày 30/6/2017 là có cơ sở, tuy nhiên xét về trách nhiệm làm hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được, bị hủy là có phần lỗi của bà Kim A.

**Đối với kháng cáo của bà P yêu cầu bà Kim A phải trả cho bà số tiền cọc đã nhận 4 tỷ đồng và 4 tỷ đồng phạt cọc tổng cộng 8 tỷ đồng, nhận thấy:*

Mặc dù pháp luật dân sự không bắt buộc hợp đồng đặt cọc phải có công chứng hoặc chứng thực nhưng theo Hướng dẫn tại Mục 1, Phần I của Nghị quyết số- 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “... thỏa thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự, do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 131 BLDS (tương đương với Điều 117 của Bộ luật Dân sự hiện hành)...”

Khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự quy định: “1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập”...

Như trên đã phân tích, việc thỏa thuận đặt cọc giữa bà Kim A và bà P liên quan đến quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng có giá trị lớn, việc bà P ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Kim A trong khi bà Kim A chưa hội đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch đặt cọc cũng có một phần lỗi của bà P vì phía bà P thiếu sự tìm hiểu đối với bên chuyển nhượng có đủ thực quyền do pháp luật quy định về chuyển quyền sử dụng đất hay không nhằm giàng buộc trách nhiệm của các chủ sử dụng đất có liên quan khi giao kết hợp đồng và đất nhận chuyển nhượng C quyền địa phương có cho phép tách thửa hay không?. Do đó, để đảm

bảo quyền lợi hợp pháp của các bên. Đề nghị chấp nhận 01 phần kháng cáo của bà P, buộc bà Kim A phải trả cho bà P 4 tỷ đồng tiền cọc đã nhận và phải chịu phạt cọc bằng 1/2 lỗi của số tiền cọc đã nhận là 2 tỷ đồng. Tổng cộng, bà Kim A phải trả cho bà P 6 tỷ đồng.

** Đối với quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch:*

-Như trên đã phân tích bản án sơ thẩm nêu trên có vi phạm trong việc xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết và đường lối giải quyết vụ án chưa đảm bảo tính khách quan, Quyết định kháng nghị là có cơ sở, tuy nhiên việc vi phạm về thủ tục tố tụng của Tòa cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền và lợi hợp pháp của đương sự nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm mà chỉ cần sửa án sơ thẩm.

- Đối với nội dung kháng nghị cho rằng lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc thuộc về bà Kim A là chưa C xác mà phải xác định phía bà P cũng có một phần lỗi khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Vì giao dịch tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản có giá trị lớn nhưng thiếu sự tìm hiểu đối với bên chuyển nhượng có đủ thực quyền do pháp luật quy định về chuyển quyền sử dụng đất hay không, nhằm ràng buộc trách nhiệm của các chủ sử dụng đất có liên quan, dẫn đến hợp đồng đặt cọc chưa hội đủ các điều kiện có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh thay đổi quan điểm kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

Bởi các lẽ trên, Viện Kiểm sát tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS; điều 328 BLDS năm 2015, sửa bản án sơ thẩm số 104/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện huyện Nhơn Trạch, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị Mỹ P; chấp nhận kháng nghị số 681/QĐKNPT.VKS-DS ngày 03/12/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch như đã nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch tuân thủ luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A (do ông Nguyễn Hữu T đại diện) và ông Nguyễn Hữu N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt ông T và ông N.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật của vụ án

Nguyên đơn ông Khuru Văn T có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim A và bà Hoàng Thị Mỹ P vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2017 giữa bà A và bà P, vì các thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông với bà Kim A, nhưng bà Kim A tự ý lập hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích tách thửa, chuyển nhượng cho bà P là xâm phạm đến quyền lợi của ông. Bị đơn Bà Hoàng Thị Mỹ P đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu người liên quan là bà Kim A hoàn trả tiền cọc là 4 tỷ và bồi thường 4 tỷ do vi phạm hợp đồng. Người liên quan là bà

Kim A đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả 4 tỷ tiền cọc và tiền lãi theo mức lãi suất của ngân hàng.

Như vậy giữa bà A và bà P chưa thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà hai bên chỉ lập “hợp đồng đặt cọc”, nội dung hợp đồng đặt cọc bà A “hứa” khi bà hoàn tất thủ tục tách thửa đất thì sẽ chuyển nhượng cho bà P các thửa đất trên. Khi nguyên đơn khởi kiện thì các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc chứ hoàn toàn không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy quan hệ pháp luật của vụ án được xác định là **“tranh chấp hợp đồng đặt cọc”**, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không chính xác. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch về quan hệ pháp luật là có cơ sở nên chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc yêu cầu chấp nhận phạt cọc do vi phạm hợp đồng.

Ngày 30/6/2017, giữa bà Kim A và bà P lập “hợp đồng đặt cọc”, hợp đồng này không có công chứng chứng thực (bút lục 197,198), nhưng bà Kim A và bà P đều công nhận có thỏa thuận và cùng ký vào hợp đồng. Tại Điều 1 của hợp đồng ghi như sau:

“Điều 1: NỘI DUNG ĐẶT CỌC

Bên A (tức bà Kim A) đang tiến hành thủ tục tách thửa 936 nền đất) đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại xã L, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (vị trí diện tích 36 nền đất theo bản vẽ đính kèm) (sau đây được gọi là “tài sản”). Bên A hứa sau khi 36 nền đất nêu trên hoàn tất thủ tục tách thửa, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, sẽ chuyển nhượng cho bên B Tài sản nêu trên với giá là 3.300.000 đồng/m². Trường hợp diện tích đất thực tế không phù hợp tách thửa ra 36 nền đất thì hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc lại phương án tách thửa mới sao cho phù hợp với thực tiễn đạt hiệu quả tốt nhất có thể”.

Xét “hợp đồng đặt cọc” ngày 30/6/2017 giữa bà Kim A và bà P thấy rằng: Về hình thức hợp đồng đặt cọc không có công chứng chứng thực. Về nội dung hợp đồng có liên quan đến việc tách thửa và chuyển nhượng đất cho bà P nhưng bà Kim A không hội đủ điều kiện để ký hợp đồng đặt cọc. Vì đất này là tài sản chung của vợ chồng bà Kim A, việc giao dịch liên quan đến đất này phải có ý kiến của vợ chồng nhưng bà Kim A cũng không thông báo cho ông T (là chồng) biết mà tự ý nhận đặt cọc để tách thửa và hứa chuyển nhượng cho bà P là vi phạm pháp luật theo điều 123 bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền 4.000.000.000 đồng (sau đây viết tắt là 4 tỷ đồng), bà Kim A không thực hiện việc đi liên hệ với cơ quan chức năng làm thủ tục tách thửa như đã cam kết tại điều 1 của hợp đồng, hoặc nếu có khó khăn thì gặp bà P để bàn bạc thỏa thuận như đã cam kết. Cũng không có tài liệu nào chứng minh” không thực hiện được hợp đồng là do thay đổi chính sách của nhà nước.

Văn bản số 1077 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh huyện Nhơn Trạch trả lời Tòa án về quá trình bà Kim A xin đăng ký chuyển đổi đất trước thời điểm xảy ra giao dịch đặt cọc. Tại văn bản số 539/TNMT ngày 08/10/2018 (bút lục số 187) của Phòng tài nguyên môi trường

huyện Nhơn Trạch xác định: thửa đất số 199 tờ bản đồ số 47 xã L là đất quy hoạch nông nghiệp nên diện tích tách thửa tối thiểu là 1000m²; đối với các thửa số 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L là đất thuộc “quy hoạch đất ở nông thôn” thì đất nông nghiệp được tách thửa là 1.000m², đất ở nông thôn là 100m²; đối với đất ở phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu trên bản đồ địa chính, trường hợp không tiếp giáp đường giao thông hiện hữu thì phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

Đối chiếu Hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2017 với văn bản số 1077 của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Nhơn Trạch thấy rằng: tại Điều 3 quy định về “điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng” của Hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2017 có ghi như sau: “*Bên A (tức bà Kim A) đã hoàn thiện hạ tầng và lắp cống cao bằng mặt đường hiện hữu (TL 769); mặt bằng san lấp tối thiểu bằng nền nhà hiện hữu, nền đất được tách thửa đất được cấp giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật Bên A đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chuyển mục đích sang đất ở.*”

Như vậy chứng tỏ bà Kim A biết rõ các quy định của pháp luật và cam kết thực hiện đầy đủ nhưng bà A không thực hiện là có lỗi, vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký với bà P. Đối với bà P khi thực hiện giao dịch đặt cọc không tìm hiểu rõ về quan hệ nhân thân của bà A, bà P tin tưởng bà A nên ký vào hợp đồng đặt cọc do đó hợp đồng này vô hiệu như đã nhận định ở trên. Vì vậy cả bà Kim A và bà P đều có lỗi trong việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2017, do đó theo như cam kết phạt cọc thì cả hai mỗi bên phải chịu ½ tiền phạt cọc là 2 tỷ đồng đối với số tiền cọc 4 tỷ đồng. Vì vậy yêu cầu của bà P là có cơ sở nên chấp nhận một phần bà Kim A phải chịu phạt cọc là 2 tỷ đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng thay đổi là do thay đổi chính sách và từ đó cho rằng bà A không có lỗi nên không phải chịu phạt cọc là không có căn cứ, kháng cáo của bà A và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch là có căn cứ nên chấp nhận một phần kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, sửa án sơ thẩm đối với nội dung này.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh thay đổi kháng nghị, không đề nghị hủy án mà đề nghị sửa án là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của bà A về việc đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như đã nhận định ở trên, thực tế không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kim A và bà P, do vậy yêu cầu này của bà Kim A không được xem xét.

[5] Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[6] Về án phí:

+ *Án phí sơ thẩm:*

Yêu cầu của nguyên đơn ông T được chấp nhận nên ông không phải chịu án phí sơ thẩm, ông T được nhận lại tiền tạm ứng án phí

-Bà P phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu của ông T được chấp nhận.

-Yêu cầu phản tố của bà P được chấp nhận là 6 tỷ đồng, nên bà P phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận là 2 tỷ đồng là 72.000.000 đồng.

- Bà Kim A phải chịu án phí đối với yêu cầu của bà P được chấp nhận, tuy nhiên bà Kim A là người trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí, do vậy miễn án phí cho bà Kim A.

+ *Án phí phúc thẩm*: kháng cáo của bà P được chấp nhận nên bà P không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng điều 328, 123, 131, điều 117, Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị Mỹ P

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch,

Sửa Tàn bộ bản án sơ thẩm

Phần tuyên xử.

1. Chấp nhận Tàn bộ yêu cầu của ông Khuru Văn T.

Tuyên bố “hợp đồng đặt cọc” lập ngày 30/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị Kim A và bà Hoàng Thị Mỹ P (liên quan đến việc tách thửa và chuyển nhượng diện tích đất 6.408m² thuộc các thửa số 199, 200, 201, 202, 203, 204 tờ bản đồ số 47 xã L, huyện Nhơn Trạch) là hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Hoàng Thị Mỹ P

Buộc Bà Nguyễn Thị Kim A phải thanh Tán cho bà Hoàng Thị Mỹ P số tiền cọc 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) và 2.000.000.000 đồng (2 tỷ) tiền phạt cọc, tổng cộng 6.000.000.000 đ (sáu tỷ đồng).

3. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

- Bà Hoàng Thị Mỹ P phải chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch và 72.000.000đ án phí có giá ngạch, tổng cộng là 72.300.000 đồng (bảy mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 58.000.000đ (Năm mươi tám triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 004066 ngày 01/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, Bà P còn phải nộp thêm 14.300.000đ (mười bốn triệu đồng ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Khuru Văn T được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 003851 ngày 18/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Miễn Tàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim A. Bà Nguyễn Thị Kim A được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 004314 ngày 11/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Án phí phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị Mỹ P không phải chịu án phí phúc thẩm, bà P được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số

004367 ngày 23/11/2018 của chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

4. N vụ chậm thi hành án

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án 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 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Kim Rết