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

Bản án số: 34/2023/DS-PT
Ngày: 09-3-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu trả chi phí đầu tư".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm, Thư ký Tòa án - Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự số 13/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp: "Hợp đồng Dân sự có đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu trả chi phí đầu tư" giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Như Q, sinh năm: 1975; cư trú tại số 31, đường T, Phường 2, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1992; địa chỉ: xóm 2, xã N, huyện N, tỉnh N; địa chỉ liên lạc: phòng 2.3, tầng 2, tòa nhà In, số 4, đường N, phường Đ, Quận 1, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1095, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 09/3/2023), có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm: 1955; cư trú tại xóm 6, thôn 9, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1991 và bà Dương Thị Tuyết Tr, sinh năm: 1990. Địa chỉ: số 176, đường Yersin, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 7332, quyển

số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 30/8/2022), bà H vắng mặt, bà Tr có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm: 1974; cư trú tại số 101/47, đường L, Phường 1, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Bà Lê Thị L, sinh năm: 1949; cư trú tại xóm 6, thôn 9, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3/ Chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr, sinh năm: 1989; cư trú tại xóm 6, thôn 9, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Vợ chồng anh Nguyễn Trường K, sinh năm: 1993, chị Nguyễn Thị Nhớ Th, sinh năm: 1992; cư trú tại xóm 6, thôn 9, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

5/ Cháu Nguyễn Thị Kim Ng, sinh ngày 23/8/2018, vắng mặt.

6/ Cháu Nguyễn Minh Ch, sinh ngày 03/4/2021, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Ng, cháu Ch: vợ chồng anh Nguyễn Trường K, chị Nguyễn Thị Nhớ Th (cha mẹ của cháu Ng và cháu Ch).

7/ Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L; địa chỉ: số 883, đường Trần Phú, phường B'L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Mộng H, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng quản trị), có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Như Q – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 19/12/2019 của Bà Nguyễn Thị Như Q, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Ông Nguyễn Văn Th, người đại diện theo ủy quyền của bà Q, thì: Ông Nguyễn Mạnh T, Bà Nguyễn Thị Như Q là vợ chồng, có tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm: thửa đất số 260 có diện tích 1.402m^2 và thửa đất số 261 có diện tích 3.281m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA190881 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/8/2004 mang tên hộ bà Trương Thị Lệ M, được đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông T, bà Q ngày 11/01/2017; thửa đất số 250 có diện tích 6.199m^2 thuộc tờ bản đồ số 25 tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q606156 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 22/12/1999 đứng tên hộ ông Phạm Văn H, được đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông T, bà Q ngày 11/01/2017.

Ngày 20/7/2018 ông T đã ký giấy đặt cọc để chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho Ông Nguyễn Tiến D với tổng giá thỏa thuận là 2.160.000.000đ, cùng ngày ông D đã đặt cọc cho ông T 200.000.000đ để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng, việc lập "Hợp đồng đặt cọc" này bà Q không biết. Ngày 01/8/2018 tại Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng P); vợ chồng ông T, bà Q đã cùng đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa số 260 và 261 cho Chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr (con gái ông D) với giá là 240.000.000đ, riêng thửa đất số 250 thì bà Q không đồng ý chuyển nhượng cho ông D. Đối với số tiền 1.760.000.000đ ông T đã nhận của ông D thì ông T có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông D, bà Q sẽ hỗ trợ một phần cho ông T trong việc thanh toán này.

Do việc đặt cọc chỉ có ông T và ông D ký, bà Q không biết, giao dịch đặt cọc và nhận đặt cọc giữa ông T và ông D là đơn phương, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q nên nay bà Q có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần "hợp đồng đặt cọc" ngày 20/7/2018 đối với nội dung thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25 tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Do thửa đất 250 hiện nay bị đơn đang quản lý, sử dụng nên bà Q yêu cầu ông D, vợ chồng anh Nguyễn Trường K, chị Nguyễn Thị Nhớ Th, cháu Nguyễn Kim Ngân và Cháu Nguyễn Minh Ch giao trả lại cho bà Q thửa đất 250 nói trên, việc vợ chồng anh K, chị Th tự sửa chữa nhà và trồng cây trên thửa đất 250 là thỏa thuận giữa ông T với hai người này; bà Q không biết nên không đồng ý thanh toán chi phí sửa nhà và chi phí trồng thêm cây cho vợ chồng anh K, chị Th.

Bà Q không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25 tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; buộc vợ chồng ông T, bà Q phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 205 cho bị đơn.

Đối với việc ông D yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TC.NH.0710.20/HĐTC ngày 01/7/2020 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25 tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng ông T, bà Q với Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng thì hiện nay vợ chồng ông T, bà Q đã tất toán khoản vay và đã được xóa thế chấp vào ngày 27/6/2022. Nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần đầu tư và thẩm định giá Thành Nam ngày 28/4/2021 để xác định giá trị tài sản tranh chấp; không yêu xác định lại giá tài sản tranh chấp. Đối với các chi phí tố tụng nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Tiến D và của ông Lê Thanh Dương, bà Dương Thị Tuyết Tr, người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Tiến D tại giai đoạn sơ thẩm, thì: Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho hai

con gái là Chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr và chị Nguyễn Thị Nhớ Thương; được biết vợ chồng ông T, bà Q có nhu cầu chuyển nhượng nên ngày 20/7/2018 ông D đã cùng với bên chuyển nhượng do ông T đại diện thống nhất giao kết việc đặt cọc với nội dung: Bên nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Tiến D đặt cọc 200.000.000đ cho bên chuyển nhượng để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng 03 thửa đất số 260, 261 tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 250 tờ bản đồ số 25 tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA190881 và số Q606156; giá chuyển nhượng của cả 03 thửa đất là 2.160.000.000đ; khi các bên ký hợp đồng công chứng thì bên nhận chuyển nhượng sẽ giao tiếp 1.760.000.000đ, số tiền 200.000.000đ còn lại sẽ giao sau khi xong thủ tục đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển nhượng; bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao đất và nhà trên đất cho bên nhận chuyển nhượng. Theo thỏa thuận ông D đã giao 200.000.000đ tiền cọc cho ông T vào ngày ký "hợp đồng đặt cọc" 20/7/2018.

Trên cơ sở của việc đặt cọc ngày 20/7/2018; sáng ngày 01/8/2018 tại Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng P), các bên gồm vợ chồng ông T, bà Q; ông D và 02 con gái là chị Trang và chị Thương cùng tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, các bên chỉ ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 02 thửa đất số 260 và 261 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông T, bà Q và bên nhận chuyển nhượng là chị Trang; số công chứng 9920, ngày 01/8/2018. Đối với thửa đất 250 tại thời điểm này các bên không chuyển nhượng được vì công chứng viên giải thích do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 250 đã hết trang 4 nên cần phải làm thủ tục đo vẽ lại, chờ cơ quan có thẩm quyền cấp sổ mới cho vợ chồng ông T, bà Q rồi các bên mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng; việc giải thích này công chứng viên nói trực tiếp cho các bên nghe. Chiều ngày 01/8/2018 ông D đã giao số tiền 1.760.000.000đ cho ông T và ông T cũng đã giao thửa đất 250 cùng chìa khóa nhà trên đất cho ông D. Hiện ông D đã cho vợ chồng con gái là chị Th, anh K quản lý, sử dụng thửa đất này. Sau khi đo vẽ lại thì hiện trạng sử dụng đất thửa đất 250 chỉ có 5.199m^2 (thiếu 1.000m^2) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 6.199m^2. Vì vậy ông D đã đề nghị vợ chồng ông T, bà Q mỗi bên chịu một nữa giá trị phần diện tích thiếu nhưng vợ chồng ông T, bà Q không đồng ý và sau đó cũng không tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 250 cho ông D nữa.

Do vợ chồng ông T, bà Q đã nhận trên 80% giá trị 03 thửa đất theo thỏa thuận tại "hợp đồng đặt cọc" ngày 20/7/2018 là 1.960.000.000đ trong tổng số tiền chuyển nhượng 2.160.000.000đ và các thửa đất 260, 261 cũng đã được đăng ký biến động sang tên cho bên nhận chuyển nhượng là chị Trang; con gái ông D; đồng thời bên chuyển nhượng cũng đã giao thửa đất 250 cùng nhà trên đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng từ tháng 8/2018 cho đến nay. Do đó, ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần "Hợp đồng đặt cọc" ngày 20/7/2018 đối với thửa đất 250 và không đồng ý trả lại thửa đất này cho nguyên đơn.

Ngày 27/4/2020 ông D có đơn phản tố, đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 250 tờ bản đồ số 25 tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng giữa ông D với vợ chồng ông T, bà Q; buộc vợ chồng ông T, bà Q tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 250 cho bị đơn. Đối với phần diện tích bị thiếu 1.000m^2 so với diện tích tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Bản vẽ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 07/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc) thì ông D không có ý kiến và vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích hiện trạng sử dụng thực tế là 5.199m^2 với giá chuyển nhượng đã thỏa thuận trước đó.

Do vợ chồng ông T, bà Q đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 250 cho Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng nên ngày 20/6/2022 ông D có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TC.NH.0710.20/HĐTC ngày 01/7/2020 giữa vợ chồng ông T, bà Q với Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, vì hiện nay vợ chồng ông T, bà Q đã xóa thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 250 nên ngày 07/9/2022 ông D đã có đơn rút yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TC.NH.0710.20/HĐTC ngày 01/7/2020. Về việc xác định giá tài sản tranh chấp, ông D đề nghị Tòa án căn cứ theo chứng thư thẩm định giá ngày 28/4/2021 của Công ty Cổ phần đầu tư và thẩm định giá Thành Nam, không yêu xác định lại giá tài sản tranh chấp. Đối với các chi phí tố tụng bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Mạnh T thì: các thửa đất số 260, 261 thuộc tờ bản đồ số 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA190881 và thửa số 250 thuộc tờ bản đồ số 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q606156 đều tọa lạc tại xã Đ, thành phố B là tài sản chung của ông và vợ là Bà Nguyễn Thị Như Q. Ngày 20/7/2018 ông có ký "Hợp đồng đặt cọc" về việc chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Tiến D các thửa đất 260, 261 và 250 nói trên với tổng giá tiền là 2.160.000.000đ. Tại thời điểm ký "Hợp đồng đặt cọc" ông D đã đặt cọc 200.000.000đ, việc thỏa thuận đặt cọc và nhận tiền cọc này chỉ có ông và ông D thực hiện, bà Q không biết. Ngày 01/8/2018 tại Văn phòng công chứng L ông và bà Q cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 260 và 261, tờ bản đồ số 26, tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng cho con gái ông D là Chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr. Nay bà Q khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng đặt cọc đối với thửa 250 thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp "Hợp đồng đặt cọc" bị hủy toàn bộ hoặc một phần thì ông đồng ý hoàn trả cho ông D những gì đã nhận liên quan đến phần "Hợp đồng đặt cọc" bị hủy.

- Theo lời trình bày của Bà Lê Thị L thì: Ngày 20/7/2018 bà đã giao cho chồng là ông D 200.000.000đ để đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng các thửa đất 260,

261 và 250 tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông T, bà Q. Đến ngày 01/8/2018 vợ chồng bà đã giao tiếp 1.760.000.000đ cho bên chuyển nhượng, cùng ngày vợ chồng ông T, bà Q cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 260 và 261 cho con gái bà là chị Trang đứng tên. Do trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa 250 đã hết nên chưa ký được hợp đồng vì phải đo đạc để cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho vợ chồng ông T, bà Q thì mới tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng được, hiện nay thửa 250 gia đình bà đang quản lý, sử dụng. Việc nguyên đơn cho rằng chỉ có ông T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 250, bà Q không biết sự việc này là không đúng sự thật vì "hợp đồng đặt cọc" là cho cả ba thửa đất 260, 261, 250 và vợ chồng ông T, bà Q cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa 260, 261 cho con gái bà là chị Trang. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện hủy một phần "Hợp đồng đặt cọc" đối với thửa 250 của nguyên đơn. Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông T, bà Q tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng thửa 250 cho vợ chồng bà.

- Theo lời trình bày của Chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr thì: Chị thống nhất với lời trình bày của cha mẹ là ông D và bà Lan. Cha mẹ chị nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên của vợ chồng ông T, bà Q, mục đích là cho chị và chị Nguyễn Thị Nhớ Thương. Ngày 01/8/2018 vợ chồng ông T, bà Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 260 và 261 tờ bản đồ số 26 tại xã Đ, thành phố B cho chị, hiện chị đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động sang tên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, canh tác hai thửa đất này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng anh Nguyễn Trường K, chị Nguyễn Thị Nhớ Th thì: Tháng 7/2018 cha, mẹ chị Thương là ông D và bà Lan có thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà Q các thửa đất số 260, 261 và số 250 tại xã Đ, thành phố B để tặng cho các con gái. Hai thửa đất số 260 và 261 tờ bản đồ số 26 đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động sang tên chị gái chị Thương là Chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr; riêng thửa 250 tờ bản đồ số 25 do hết trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải đo đạc và cấp lại trước khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho gia đình anh, chị. Sau khi đo đạc lại thửa 250 thì diện tích đất thực tế thiếu khoảng 1.000m^2 so với diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cha mẹ chị Thương và vợ chồng ông T, bà Q tiến hành thượng lượng lại, cha mẹ chị Thương đề nghị mỗi bên chịu một nữa số diện tích đất còn thiếu quy ra tiền nhưng vợ chồng ông T, bà Q không đồng ý. Trên thửa đất 250 có trồng cà phê và căn nhà tạm, từ tháng 8/2018 bên chuyển nhượng đã giao đất cùng chìa khóa nhà cho ông D và ông D đã giao cho vợ chồng anh, chị quản lý, sử dụng thửa 250 này. Sau khi dọn đến sinh sống trên thửa đất 250 vợ chồng anh, chị đã trồng thêm cây dâu trên diện tích 1.800m^2 và theo kết quả thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Thành Nam thì hiện nay giá trị các cây dâu là 24.660.000đ. Ngoài ra vợ chồng anh, chị còn dặm thêm khoảng 200 cây cà phê có giá trị theo kết quả thẩm định giá là 26.800.000đ (200 cây x 134.000đ/cây); dặm thêm 10 cây bơ có giá trị theo kết

quả thẩm định giá là 13.300.000đ (10 cây x 1.330.000đ/cây); tổng cộng chi phí trồng cây là 64.760.000đ. Ngoài ra vợ chồng anh, chị còn tiến hành sửa chữa lại căn nhà với tổng chi phí là 51.920.000đ, cụ thể: chi phí mua vật liệu theo hóa đơn bán hàng ngày 5/8/2018 là 30.500.000đ, chi phí mua tôn theo hóa đơn ngày 5/8/2018 là 8.720.000đ; tiền công xây, lát gạch, đóng trần, sơn là 12.700.000đ. Trường hợp Tòa án giải quyết buộc ông D trả lại thửa đất số 250 cho nguyên đơn thì vợ chồng anh, chị yêu cầu bà Q trả chi phí sửa chữa nhà và giá trị các cây trồng tổng cộng là 116.680.000đ; đề nghị Tòa án căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 28/4/2021 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Thành Nam để xác định giá trị tài sản tranh chấp, không yêu cầu định giá lại. Đối với các chi phí tố tụng vợ chồng anh, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng có văn bản trình bày: Ngày 01/7/2020 Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng đã cho vợ chồng ông T, bà Q vay số tiền 2.000.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số TC.NH.0710.20/HĐTC; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 250 tờ bản đồ số 25 tại xã Đ, thành phố B theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TC.NH.0710.20/HĐTC ngày 01/7/2020. Ngày 20/6/2022 khoản vay của vợ chồng ông T, bà Q được tất toán và Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L đã tiến hành làm đơn xóa thế chấp giao cho ông T tự liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng để làm thủ tục xóa thế chấp. Do đó, việc bị đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TC.NH.0710.20/HĐTC ngày 01/7/2020 thì Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L không có ý kiến.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 46/2022/DS-ST ngày 15/12/2022; Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Như Q về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2018 đối với nội dung thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25 tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng và giải quyết hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng đặt cọc.

2. Chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Tiến D về:

2.1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25, tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất gồm nhà cấp 4 cùng toàn bộ các cây trồng trên đất giữa Ông Nguyễn Mạnh T, Bà Nguyễn Thị Như Q với Ông Nguyễn Tiến D, Bà Lê Thị L.

Ông D, bà Lan có quyền sử dụng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25, tại xã ĐamB'ri và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25, tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

2.2. Ông D, bà Lan có nghĩa vụ phải thanh toán tiếp cho ông T, bà Q số tiền 200.000.000đ.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố của ông D về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 250 và tài sản gắn liền với đất số TC.NH.0710.20/HĐTC ngày 01/7/2020 giữa ông T, bà Q với Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L.

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

Ngày 19/12/2022 Bà Nguyễn Thị Như Q có kháng cáo đối đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Văn Th, người đại diện hợp pháp của Bà Nguyễn Thị Như Q, xác định nội dung kháng cáo của bà Q là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chị Dương Thị Tuyết Trinh, người đại diện hợp pháp của Ông Nguyễn Tiến D; vợ chồng anh K, chị Th đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Như Q, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Bà Nguyễn Thị Như Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần "Hợp đồng đặt cọc" ngày 20/7/2018 mà các bên đã thỏa thuận để chuyển nhượng các lô đất có diện tích lần lượt là 1.402m^2 thuộc thửa 260; 3.281m^2 thuộc thửa 261, đều thuộc tờ bản đồ số 26 và 6.199m^2 thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 25 cùng tọa lạc tại xã Đam Bri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Ông Nguyễn Tiến D không đồng ý đồng thời có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông T, bà Q và Quỹ tín dụng nhân dân phường B'L; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 25 cùng tọa lạc tại xã Đam Bri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh Nguyễn Trường K, chị Nguyễn Thị Nhớ Th có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc bà Q phải trả lại số tiền

116.680.000đ chi phí sửa chữa nhà và giá trị cây trồng trên đất thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Đam Bri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng trong trường hợp việc chuyển nhượng lô đất thuộc thửa 250 bị hủy nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* là chưa phù hợp; bởi lẽ "Đặt cọc" là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015 chứ không phải là "Hợp đồng Dân sự" theo quy định tại Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015; do vậy cần xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu trả chi phí đầu tư"* mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn: tại đơn kháng cáo ghi ngày 19/12/2022 nguyên đơn chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tại phiên tòa hôm nay người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng xác nhận vấn đề này.

Trong vụ án này bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nhưng nguyên đơn không kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại đối với phần quyết định của Bản án sơ thẩm giải quyết các yêu cầu phản của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên phần quyết định của Bản án sơ thẩm giải quyết các yêu cầu nói trên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Cấp phúc thẩm chỉ xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn đối với việc đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề nghị "Hủy một phần "hợp đồng đặt cọc" ngày 20/7/2018" đối với nội dung thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25 tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng".

[3] Qua xem xét thì thấy rằng:

[3.1] Ngày 20/7/2018 Ông Nguyễn Mạnh T và Ông Nguyễn Tiến D có lập hợp đồng Dân sự có đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng các lô đất có diện tích lần lượt là 1.402m^2 thuộc thửa 260; 3.281m^2 thuộc thửa 261, đều thuộc tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Đam Bri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA190881 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/8/2004 đứng tên hộ bà Trương Thị Lệ M, đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông T, bà Q ngày 11/01/2017 và diện tích đất 6.199m^2 thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã Đam Bri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 606156 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 22/12/1999 đứng tên hộ ông Phạm Văn H, được đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông T, bà Q ngày 11/01/2017. Theo đó bên đặt cọc là ông D, bên nhận đặt cọc là vợ chồng ông T, bà Q, thỏa thuận tổng giá trị của 03 lô đất chuyển

nhượng là 2.160.000.000đ, ông D đã đặt cọc với số tiền là 200.000.000đ, giấy đặt cọc không có chữ ký của bà Q.

[3.2] Ngày 01/8/2018 vợ chồng ông T, bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các lô đất thuộc thửa 260 và thửa 261, đều thuộc tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Đam Bri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng cho Chị Nguyễn Thị Quỳnh Tr (con gái ông D), giá chuyển nhượng là 240.000.000đ, hợp đồng được Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng P chứng thực); riêng diện tích đất 6.199m^2, thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 25 thì các bên chưa thực hiện việc chuyển nhượng; nguyên nhân thì các bên trình bày có sự mâu thuẫn nhau. Theo bà Q thì vợ chồng bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng hai lô đất thuộc thửa 260 và 261, thửa 250 không thỏa thuận chuyển nhượng. Bị đơn thì cho rằng do trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên hết chỗ nên Văn phòng công chứng không thực hiện việc chứng nhận hợp đồng.

[3.3] Qua đánh giá toàn diện vụ án thì thấy rằng, mặc dù tại buổi đặt cọc ngày 20/7/2018 không có sự tham gia của bà Q tuy nhiên sau đó vợ chồng ông T, bà Q đã cùng với ông D tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất với nhau. Việc giao kết hợp đồng là căn cứ vào giấy đặt cọc ngày 20/7/2018; giá trị chuyển nhượng của cả 03 thửa đất là 2.160.000.000đ; dù hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/2018 chỉ thể hiện 02 thửa 260 và 261; số tiền chuyển nhượng là 240.000.000đ nhưng các bên đều thừa nhận số tiền đã thanh toán trong thực tế là 1.960.000.000đ; thửa 250 cũng đã được bên chuyển nhượng bàn giao cho vợ chồng anh K, chị Th ngay sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Như vậy mặc nhiên bà Q đồng ý việc đặt cọc ngày 20/7/2018 là để chuyển nhượng cho cả 03 thửa đất, tính đến ngày 01/8/2018 bên chuyển nhượng đã nhận tổng cộng là 1.960.000.000đ là vượt quá 2/3 giá trị chuyển nhượng mà các bên đã thỏa thuận; nếu cho rằng vợ chồng ông T, bà Q chỉ chuyển nhượng hai thửa 260 và 262 là không hợp lý vì hai thửa đất này không thể có giá trị như số tiền mà bên chuyển nhượng đã nhận. Trong thực tế phần nhà, quyền sử dụng đất thuộc thửa 250 cũng đã được bàn giao cho vợ chồng anh K, chị Th quản lý, sử dụng từ tháng 8/2018. Bà Q cho rằng không biết việc bàn giao này là không có cơ sở bởi lẽ ông T đã nhận tiền và bàn giao đất, tại thời điểm chuyển nhượng bà Q và ông T vẫn có quan hệ là vợ chồng; do vậy không thể có việc bàn giao đất và nhận tiền mà bà Q không biết. Việc bị đơn cho rằng do trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn chỗ trống nên phải chờ cơ quan chức năng tiến hành đo vẽ để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó mới tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng là có căn cứ; do sau đó các bên phát sinh mâu thuẫn nên mới không tiếp tục giao kết hợp đồng.

[3.4] Như vậy số tiền đặt cọc ngày 20/7/2018 đã chuyển thành tiền thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/2018; hiệu lực của giấy đặt cọc nói trên đã

chuyển hóa sang hợp đồng chuyển nhượng vừa nêu; số tiền 1.960.000.000đ mà bị đơn thanh toán có cả của lô đất thuộc thửa 250; như vậy dù hình thức của việc giao dịch thửa 250 chưa tuân thủ quy định của pháp luật; tuy nhiên hiện nay bên nhận chuyển nhượng đã nhận nhà và quyền sử dụng đất để sử dụng; giá trị thanh toán trên 2/3 giá trị thỏa thuận nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng lô đất nói trên là có căn cứ xem xét.

[3.5] Ngoài ra, sau khi xét xử sơ thẩm; bà Q chỉ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy 01 phần "Hợp đồng đặt cọc" ngày 20/7/2018; không đề cập đến việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng lô đất thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 25; phần giải quyết này đã có hiệu lực pháp luật nên giả thiết nếu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ thì cũng không thể tuyên "Hợp đồng đặt cọc" ngày 20/7/2018 vô hiệu một phần được bởi lẽ điều này sẽ làm ảnh hưởng đến tính có hiệu lực của Bản án sơ thẩm về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng lô đất thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 25 nói trên.

[4] Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Q; giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuy nhiên cần sửa Bản án sơ thẩm về xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc" là phù hợp.

[5] Trong thực tế, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q606156 do Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc), tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 22/12/1999 mang tên hộ ông Phạm Văn H; được đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông T, bà Q ngày 11/01/2017 đối với diện tích đất 6.199m^2, thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Đam B'ri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng vẫn do vợ chồng ông T, bà Q giữ, để thuận tiện cho việc gia đình ông D làm thủ tục đăng ký, sang tên, cần buộc vợ chồng ông T, bà Q phải giao cho ông D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vừa nêu là phù hợp.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên Bà Nguyễn Thị Như Q phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Bà Nguyễn Thị Như Q phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Như Q, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc".

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Như Q về việc yêu cầu hủy một phần "Hợp đồng đặt cọc" ngày 20/7/2018 đối với nội dung thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 25, tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng và giải quyết hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng đặt cọc.

3. Buộc vợ chồng Ông Nguyễn Mạnh T, Bà Nguyễn Thị Như Q phải giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q606156 do Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc), tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 22/12/1999 mang tên hộ ông Phạm Văn H; được đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông T, bà Q ngày 11/01/2017 đối với diện tích đất 6.199m^2, thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã Đam B'ri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng cho Ông Nguyễn Tiến D.

4. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Như Q phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016655 ngày 06/3/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Bà Q đã nộp đủ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Như Q phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005511 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Bà Q đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV &THA (01);
- TAND tp. B (01);
- Chi cục THADS tp. B (01);
- Đương sự (09);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch