

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 10/2022/DS-PT
Ngày: 19-01-2022
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín

Ông Vũ Đức Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Xanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo và kháng nghị, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 160/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn C, sinh năm 1966

Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1967

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1988; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2020).

Cùng địa chỉ: Thôn HH, xã HT, huyện BB, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV BT; Địa chỉ: Số ... TKH, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tất T, sinh năm 1961

Địa chỉ: Khu phố B, phường ĐN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng Nguyễn D

Địa chỉ: ... đại lộ HV, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn D – Trưởng Văn Phòng; là người đại diện theo pháp luật.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai BB

Địa chỉ: Số ... NTT, thị trấn Chợ Lầu, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn L – Nhân viên; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn C.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Những người tham gia tố tụng: Ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Ngọc Q có mặt ngày 12 và 19/01/2022, ông Nguyễn Tất T và Luật sư Trần Văn Đ có mặt ngày 12/01/2022, vắng mặt ngày 19/01/2022; còn lại vắng mặt, đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X và người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Ngọc Q trình bày:

Ngày 03/6/2019, ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X cùng với ông Nguyễn Tất T ký Hợp đồng đặt cọc được công chứng số 0148, quyền số 01/TC/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn D, qua đó ông T đặt cọc 300.000.000đồng để đảm bảo việc giao kết nhận chuyển nhượng của ông C, bà X 2.512,4m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ... do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 16/4/2019, với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T với ông C, bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 01014, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2019 do Văn phòng công chứng Nguyễn D ký, với nội dung: Bên A (ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X), bên B (ông Nguyễn Tất T). Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ..., số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03828 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 16/4/2019, có hiện trạng như sau: Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228, địa chỉ thửa đất: Thôn H.H., xã Hòa Thắng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, diện tích 2.512,4m², giá chuyển nhượng 2.300.000.000đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã thỏa thuận thống nhất lập Văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để ký lại một hợp đồng mới, nên ông C, bà X cùng với ông T ra Văn phòng công chứng Nguyễn D để làm Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 01177, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2019 để hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1014, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2019 của Văn phòng Công chứng Nguyễn D.

Sau khi làm Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì cùng ngày 20/6/2019 ông C, bà X với ông T ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được công chứng số 01178, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2019 do Văn phòng Công chứng Nguyễn D ký, thể hiện: Bên A (ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X), bên B (ông Nguyễn Tất T). Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ..., số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03828 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 16/4/2019 có hiện trạng như sau: Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228, địa chỉ thửa đất: Thôn HH, xã Hòa Thắng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, diện tích 2.512,4m², giá chuyển nhượng 250.000.000đồng.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc công chứng số 0148, quyền số 01/TC/TP/CC-SCC/HĐG ngày 03/6/2019 của Văn phòng Công chứng Nguyễn D thì ông T đã đặt cọc 300.000.000đồng nên còn thiếu lại 2.000.000.000đồng, số tiền này ông T hẹn đến ngày 02/7/2019 sẽ trả tiền nhưng cho đến nay vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông C, bà X khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 01178, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐG do Văn phòng Công chứng Nguyễn D ký ngày 20/6/2019.

2. Hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ..., số vào sổ cấp GCN: CH 03828 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 16/4/2019 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Bình chỉnh lý, sang tên cho ông Nguyễn Tất T vào ngày 02/7/2019.

3. Tuyên bố đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc được công chứng số 0148, quyền số 01/TC/TP/CC-SCC/HĐG do Văn phòng công chứng Nguyễn D ký ngày 03/6/2019 nên bị mất tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Tất T trình bày:

Ông Nguyễn Tất T cùng với ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X ký Hợp đồng đặt cọc được công chứng số 0148, quyền số 01/TC/TP/CC-SCC/HĐG ngày 03/6/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn D, để bảo đảm việc ông T

nhận chuyển nhượng của ông C, bà X 2.512,4m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ..., số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03828 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 16/4/2019, với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000đồng và ông T đã đưa đủ số tiền cọc 300.000.000đồng cho ông C, bà X.

Trên cơ sở Hợp đồng đặt cọc, ngày 03/6/2019 ông T với ông C, bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 01014, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn D, với nội dung: Bên A (ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X), bên B (ông Nguyễn Tất T). Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ..., số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03828 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 16/4/2019 có hiện trạng như sau: Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228, địa chỉ thửa đất: Thôn HH, xã Hòa Thắng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, diện tích 2.512,4m², giá chuyển nhượng 2.300.000.000đồng.

Nhưng sau đó hai bên thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để ký lại hợp đồng mới. Ngày 20/6/2019, ông T với ông C, bà X đã làm Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 01177, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn D để hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1014, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn D.

Sau khi làm Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì ông C, bà X với ông T ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được lập có số công chứng 01178, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2019 do văn phòng công chứng Nguyễn D ký, thể hiện: Bên A (ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X), bên B (ông Nguyễn Tất T). Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ..., số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03828 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 16/4/2019 có hiện trạng như sau: Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228, địa chỉ thửa đất: Thôn HH, xã Hòa Thắng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, diện tích 2.512,4m², giá chuyển nhượng 250.000.000đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T không đồng ý. Lý do ông T không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông C, bà X là vì trước khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228, diện tích 2.512,4m², tọa lạc tại thôn HH, xã Hòa Thắng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận thì trước đó giữa ông T với ông C, bà X có ký Văn bản cam kết thỏa thuận vào ngày 11/7/2005 với nội dung ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng

lại cho ông Nguyễn Tất T quyền sử dụng thửa đất diện tích 14.000 m², tọa lạc tại xã HT, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, với giá chuyển nhượng 180.000.000đồng, nên hai bên đã làm Văn bản cam kết thỏa thuận công chứng số 109, quyền số 01-TP/CC-SCC/CK do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận lập và ký vào ngày 11/7/2005. Sau khi làm Văn bản cam kết thỏa thuận ông T đã trả đủ số tiền 180.000.000đồng cho ông C, bà X theo Giấy biên nhận tiền ngày 14/9/2006.

Tại thời điểm ông T, ông C, bà X ký Văn bản cam kết thỏa thuận được công chứng số 109, quyền số 01-TP/CC-SCC/CK ngày 11/7/2005 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận để ông T nhận chuyển nhượng lại của ông C, bà X 14.000m² đất tại xã Hòa Thắng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận thì đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông C, bà X làm thủ tục thì được cấp giấy chứng nhận và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ ... do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp cho ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X thì chỉ có diện tích 12.000m² nên còn thiếu 2.000m² đất mà ông T đã nhận chuyển nhượng theo Văn bản cam kết thỏa thuận được công chứng số 109, quyền số 01-TP/CC-SCC/CK, do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận lập ngày 11/7/2005.

Theo ông T thì thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228, diện tích 2.512,4m², tại thôn H.H., xã Hòa Thắng, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ... do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 16/4/2019 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Bình chỉnh lý, sang tên cho ông Nguyễn Tất T vào ngày 02/7/2019 mà ông T nhận chuyển nhượng từ ông C, bà X theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 01178, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐG ngày 20/6/2019 của Văn phòng Công chứng Nguyễn D là phần đất có diện tích 2.000m² nằm trong thửa đất diện tích 14.000 m², tọa lạc tại xã HT, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông C, bà X theo Hợp đồng được công chứng số 109, quyền số 01-TP/CC-SCC/CK, do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận lập ngày 11/7/2005 với giá 180.000.000đồng, nên từ đó phát sinh tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn Phòng công chứng Nguyễn D trình bày ý kiến tại văn bản ngày 14/8/2020:

Việc ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 01178, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐG do Văn phòng công chứng Nguyễn D ký ngày 20/6/2019 là không đúng pháp luật, vì tại thời điểm ngày 20/6/2019 Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn D đã lập và công chứng hợp pháp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01178, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐG ngày 20/6/2019, nên hợp đồng này đã được lập và công chứng theo đúng trình tự do pháp luật quy định.

Tại khoản 2, 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 01178, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐG ngày 20/6/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn D có nội dung về phương thức thanh toán độc lập với hợp đồng chuyển nhượng đã được phát hành nên không thuộc trách nhiệm của các Công chứng viên và Tổ chức hành nghề công chứng. Vì vậy, Văn phòng công chứng Nguyễn D không chấp nhận việc ông C, bà X khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 01178, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐG ngày 20/6/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn D.

2. Tại văn bản ngày 17/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai BB trình bày:

Ngày 21/6/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai BB tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ..., số vào sổ cấp GCN: CH 03828 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 16/4/2019 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tất T. Theo quy định của pháp luật thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai BB đã thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cập nhật biến động và chỉnh lý, sang tên cho ông Nguyễn Tất T tại Mục IV Giấy chứng nhận vào ngày 02/9/2019.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01178, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐG do Văn phòng công chứng Nguyễn D ký ngày 20/6/2019 đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật và các tài liệu hồ sơ có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai BB cập nhật biến động chỉnh lý, sang tên ông Nguyễn Tất T vào ngày 02/9/2019.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ..., số vào sổ cấp GCN: CH 03828 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 16/4/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai BB chỉnh lý, sang tên cho ông Nguyễn Tất T vào ngày 02/7/2019 là không có cơ sở, nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai BB đề nghị giải quyết theo đúng quy định pháp luật và không chấp nhận yêu cầu này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 85, Điều 91, Điều 93, Điều 95, Điều 147, Điều 174, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 134, Điều 138, Điều 206, Điều 328, Điều 351, Điều 385, Điều 401, Điều 500 và Điều 503 của Bộ luật dân sự;

- Điều 106, Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X đối với ông Nguyễn Tất T, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01178, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐG do Văn phòng công chứng Nguyễn D ký ngày 20/6/2019.

2. Không chấp nhận hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ..., số vào sổ cấp GCN: CH 03828 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 16/4/2019 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai BB chỉnh lý, sang tên cho ông Nguyễn Tất T vào ngày 02/7/2019.

3. Không chấp nhận tuyên bị đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc công chứng số 0148, quyền số 01/TC/TP/CC-SCC/HĐG do Văn phòng công chứng Nguyễn D ký ngày 03/6/2019 nên bị mất tiền đặt cọc 300.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2020, nguyên đơn ông Nguyễn C kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 2.000.000.000đồng tiền gốc và lãi phát sinh; Ngày 09/10/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã đủ cơ sở để khẳng định hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000đồng và việc nguyên đơn kháng cáo thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu hủy hợp đồng sang yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền còn lại 2.000.000.000đồng là phù hợp, vẫn nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa các đương sự không đúng thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ; chưa xác minh, thu

thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 45, diện tích 2.512,4m² ngày 20/6/2019, với giá 250.000.000đồng đúng pháp luật, là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Các thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người tham gia tố tụng này là đúng theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, như ý kiến đề nghị của những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa và của Kiểm sát viên là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận:

Vào ngày 03/6/2019, ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Tất T ký Hợp đồng đặt cọc được công chứng số 0148, quyền số 01/TC/TP/CC-SCC/HĐG tại Văn phòng công chứng Nguyễn D, để bảo đảm cho việc chuyển nhượng 2.512,4m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ... do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 16/4/2019, với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000đồng và ông T đã đưa đủ số tiền cọc 300.000.000đồng cho ông C, bà X.

Trên cơ sở Hợp đồng đặt cọc, ngày 03/6/2019, ông T với ông C, bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 01014, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn D, với nội dung: Bên A (ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X), bên B (ông Nguyễn Tất T). Bên A chuyển nhượng cho bên B thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228, có diện tích 2.512,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ... do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 16/4/2019, với giá chuyển nhượng 2.300.000.000đồng.

Đến ngày 20/6/2019, ông T với ông C, bà X làm Văn bản được công chứng số 01177, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn D, với nội dung hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1014, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn D nói trên. Đồng thời, ký hợp đồng mới được công chứng số 01178, quyền số 02/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2019 do văn phòng công chứng Nguyễn D ký, thể hiện: Bên A (ông

Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X), bên B (ông Nguyễn Tất T). Bên A chuyển nhượng cho bên B thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228, có diện tích 2.512,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ... do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 16/4/2019, với giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng.

[2.2] Theo nguyên đơn thì do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã cam kết, không thanh toán 2.000.000.000đồng còn lại nên nguyên đơn kháng cáo thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Tất T trả số tiền 2.000.000.000đồng.

[2.3] Bị đơn ông Nguyễn Tất T không đồng ý thanh toán cho nguyên đơn với lý do:

Thứ nhất, diện tích 2.512,4m² đất theo hợp đồng chuyển nhượng, trong đó có 2.000m² đất nguyên đơn đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bị đơn theo văn bản cam kết thỏa thuận vào năm 2005 có công chứng chứng thực, nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng 14.000m² nhưng mới chỉ giao 12.000m².

Thứ hai, sở dĩ có hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng với giá 2.300.000.000đồng, mục đích là để bị đơn đưa cho những người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất xem để làm giá, đây là thủ thuật trong kinh doanh bất động sản, chứ thực tế giá trị chuyển nhượng chỉ 250.000.000đồng, số tiền này hai bên thỏa thuận là giá trị của 512,4m² đất chênh lệch.

[3] Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Tất T khai: Sở dĩ có hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng với giá 2.300.000.000đồng, mục đích là để ông T đưa cho những người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất xem để làm giá, đây là thủ thuật trong kinh doanh bất động sản, chứ thực tế giá trị chuyển nhượng chỉ 250.000.000đồng, số tiền này hai bên thỏa thuận là giá trị của 512,4m² đất chênh lệch. Xét lời khai này của ông T là không có căn cứ, không phù hợp với thực tế, bởi lẽ nếu đúng như ông T khai thì lý do vì sao ông T lại ghi vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc và giao cho vợ chồng ông C, bà X giữ với nội dung:

“Ngày 02/6/2019.

- Anh Thành giữ sổ đỏ của C và X.

*- Thanh toán số tiền còn lại 02 tỷ trong vòng 01 tháng (02/07/2019)”.
”*

[3.2] Ngoài ra, theo ông T cho rằng ông nhận chuyển nhượng 14.000m² đất năm 2005, nhưng vợ chồng ông C, bà X chỉ mới giao 12.000m², còn lại 2.000m² là thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228, có diện tích 2.512,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CP ... do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 16/4/2019, thì tại sao từ năm 2005 đến nay ông không có bất kỳ tranh chấp gì liên quan đến 2.000m² này. Trong khi đó, vào năm 2010, bản thân ông cũng là người trực tiếp nhận chuyển nhượng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 224, có diện tích 3.893,6m², thửa đất này cũng nằm giáp với thửa đất có diện tích 12.000m² như thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 224 này, ông T cũng không có bất kỳ tranh chấp gì với vợ chồng ông C, bà X về diện tích 2.000m² mà ông cho rằng vợ chồng ông C, bà X đã giao thiếu.

[3.3] Mặt khác, tại văn bản trình bày ý kiến ngày 30/9/2019, ông Nguyễn Tất T khai: *“Do có nhu cầu sử dụng đất nên vào ngày 03/6/2019 tôi đã cùng với ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X ký hợp đồng đặt cọc với nội dung tôi đặt cọc số tiền 300.000.000đồng để bảo đảm việc giao kết hợp đồng mua lại của ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X khối tài sản theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ...; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03828 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 16/4/2019 với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000đồng và tôi đã giao đủ 300.000.000đồng cho ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị X ký nhận tiền”*.

[4] Như vậy, từ nhận định trên, có thể khẳng định hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228, có diện tích 2.512,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP ... do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 16/4/2019, với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000đồng và đây là hợp đồng độc lập chứ không phải hợp đồng thỏa thuận trừ 2.000m² là diện tích đất do vợ chồng ông C, bà X giao thiếu vào năm 2005 như lời khai của ông T.

[5] Do đó, việc bị đơn ông Nguyễn Tất T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu 2.000.000.000đồng, nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 và Điều 424 Bộ luật dân sự.

[6] Theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự thì khi hủy hợp đồng phải xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án không tiến hành định giá đất theo giá thị trường để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án; Ngoài ra, sau khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng thì thửa đất số 45, tờ bản đồ số 228, có diện tích 2.512,4m² đã bị sạt lở 1.039,6m² (Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2020). Các vấn đề này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn C về việc đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 2.000.000.000đồng tiền gốc và lãi phát sinh; Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[7] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần lưu ý làm rõ việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Mỹ V (là vợ của ông Nguyễn Tất T) hay không, để đưa bà V vào tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bà V có đơn đề nghị đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, với lý do khoản tiền ông T nhận chuyển nhượng đất là tài sản chung của vợ chồng; ông T cũng thống nhất khai như bà V.

[8] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy, nên nguyên đơn ông Nguyễn C kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn C về việc đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn ông Nguyễn Tất T trả cho nguyên đơn 2.000.000.000 đồng tiền gốc và lãi phát sinh; Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Người kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn C 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007896 ngày 28/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

- Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng khác được xác định lại khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND thành phố P.Thiết;
- VKSND thành phố P.Thiết;
- Chi cục THADS thành phố P.Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái