

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 69/2022/DS-PT
Ngày 07-4-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2022/TLPT-DS ngày 10/01/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 5, khu phố Khánh Lộc, phường Tân Phước Khánh, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông T1 Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 23/7/2020).

- Bị đơn: Ông Lê Văn Hồng E, sinh năm 1968 và bà Bùi Thị D, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 18, ấp A, xã Tân A, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; địa chỉ tạm trú: Nhà trọ T, tổ 4B, khu phố 1, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông E, bà D: Ông Nguyễn Quang T1 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Quang T1 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị Cẩm L, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ 2, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Chí C, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 2, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Dương Thị T, bị đơn ông Lê Văn Hồng E, bà Bùi Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/5/2020, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 12/6/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn bà Dương Thị T – ông T1 Thanh H trình bày:

Bà T, ông E và bà D là bạn bè. Ngày 15/12/2018, bà T có thỏa thuận với ông E, bà D để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² cùng căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất thuộc thửa số 131, tờ bản đồ 49, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận: Bắc giáp đường nhựa, Nam giáp đất bà Võ Thị M, Đông giáp đất bà Võ Thị M, Tây giáp đường nhựa. Cùng ngày, bà T và ông E, bà D ký kết giấy đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng phần đất trên nhưng thực chất đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể, bà T đã giao cho ông E, bà D hai lần tiền, lần thứ nhất ngày 15/12/2018 giao 760.000.000 đồng và lần thứ hai (không nhớ ngày cụ thể) giao 46.000.000 đồng, tổng cộng 806.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán khi đến Văn phòng Công chứng làm thủ tục sang tên. Kể từ đó đến nay, bà T đã sinh sống, sử dụng ổn định phần đất và căn nhà gắn liền trên đất.

Hai bên thỏa thuận, khi nào ông E, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ đến văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên cho bà D. Hiện tại, ông E, bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nhưng ông E, bà D lại chuyển nhượng qua cho người khác mà không liên hệ và thông qua ý kiến của bà T. Hiện tại, con bà T là bà Đinh Thị Cẩm L quản lý, sử dụng nhà, đất này.

Ngày 18/5/2020, bên nhận chuyển nhượng đất của ông E, bà D đến yêu cầu bà T mở cửa, giao căn nhà mà bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông E, bà D cho họ, vì cho rằng họ đã nhận chuyển nhượng từ ông E, bà D.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu ông E, bà D pH tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng phần đất có diện tích 100m² thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 49, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho bà T theo đúng thỏa thuận ngày 15/12/2018 giữa bà T và ông E, bà D. Đồng thời, công nhận bà T là chủ sở hữu đối với phần đất có diện tích 100m² và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 49 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Khi khởi kiện, bà T chỉ biết phần đất nhận chuyển nhượng là một phần thuộc thửa số 131, nay đã được tách thành thửa số 1028 và thửa số 131. Ông E được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 1028, tờ bản đồ số 49, tại phường K. Do đó, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hình thức giấy tay) ngày 15/12/2018 giữa bà T với ông Lê Văn Hồng E, bà Bùi Thị D là hợp pháp. Công nhận cho bà T được quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng diện tích 108,2m² thuộc thửa số 1028, tờ bản đồ số 49, tại phường K và căn nhà gắn liền trên đất. Yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS09585 cấp ngày 16/11/2017 đứng tên ông Lê Văn Hồng E để bà T thực hiện kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Bị đơn ông Lê Văn Hồng E trình bày:

Ông E và bà D chung sống với nhau từ năm 1990, không có đăng ký kết hôn. Nguồn gốc thửa đất số 1028, ông E nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị M và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/11/2017 cho cá nhân ông E.

Ông E không chuyển nhượng thửa đất 1028 cho bà T. Chữ ký và dấu vân tay mang tên Lê Văn Hồng E tại vị trí bên chuyển nhượng trong giấy đặt cọc ngày 15/12/2018 là của ông E. Sở dĩ ông E ký tên và điểm chỉ vào giấy đặt cọc trên là do bà D có nợ bà T một số tiền. Trong lúc ông E đang uống rượu với bạn bè, bà D đưa cho ông E một tờ giấy nói là giấy xác nhận có nợ tiền bà T, đề nghị ông E ký tên xác nhận. Ông E biết việc bà D có vay của bà T nhiều lần với tiền nợ gốc và tiền lãi là 350.000.000 đồng. Do đó, ông E ký tên, điểm chỉ vào nhưng không xE lại nội dung của tờ giấy đó vì ông E không biết chữ. Ông E không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ông E yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu tuyên bố giấy đặt cọc ngày 15/12/2018 giữa ông Lê Văn Hồng E và bà Bùi Thị D với bà Dương Thị T vô hiệu, yêu cầu bà Dương Thị T pH trả lại quyền sử dụng đất diện tích 108,2m² và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất thuộc thửa số 1028, tờ bản đồ số 49, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn bà Bùi Thị D trình bày:

Trước đây bà D có vay của bà T số tiền 350.000.000 đồng, vay bà H (còn tên gọi khác là bà C, không rõ họ tên và địa chỉ) số tiền 350.000.000 đồng. Do bà H có vay của bà T số tiền 350.000.000 đồng nên giữa bà T, bà H với bà D thỏa thuận: Bà H sẽ chuyển giao nghĩa vụ trả nợ của bà H sang cho bà D. Cả ba người đều đồng ý. Do đó, tổng số tiền bà D còn nợ bà T là 700.000.000 đồng. Sau đó, bà D có vay thêm bà T khoảng 100.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng. Khi ông E chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn Tuấn H1 với số tiền 845.000.000 đồng, bà D đã lấy 100.000.000 đồng từ số tiền trên giao cho ông Lê Chí C (con của bà D), nhờ ông C để trả cho bà T. Bà D chỉ còn nợ bà T 700.000.000 đồng. Việc bà D vay tiền và trả tiền cho bà T không lập văn bản.

Trước đây, để làm tin, bà T nói bà D và ông E ký vào giấy tờ chuyển nhượng đất. Do bị bà T thúc ép nên vợ chồng bà D đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng

đất để làm tin. Hiện thửa đất 1028 đã chuyển nhượng cho ông Hồ Văn Tuấn H1 và đã nhận đủ tiền. Giấy đặt cọc ngày 15/12/2018 là hợp đồng giả tạo nên bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, bà D thống nhất yêu cầu phản tố của ông E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Chí C trình bày:

Sau khi ông E, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn Tuấn H1, ông E, bà D có đưa cho ông C 100.000.000 đồng để trả nợ cho bà T. Ông C đã đưa trực tiếp cho bà T 100.000.000 đồng nhưng không lập biên bản giao nhận tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Cẩm L trình bày:

Bà L là con của bà T, việc bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông E, bà D thì bà L không trực tiếp chứng kiến, chỉ nghe bà T nói lại và để cho bà L vào nhà ở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 328, khoản 3 Điều 278, khoản 2 Điều 285 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T.
2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Hồng E về việc yêu cầu tuyên bố giấy đặt cọc đề ngày 15/12/2018 giữa ông Lê Văn Hồng E và bà Bùi Thị D với bà Dương Thị T vô hiệu.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Hồng E.
Buộc bà Dương Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn Hồng E quyền sử dụng đất diện tích 108,2m² cùng căn nhà cấp 4, thuộc thửa số 1028, tờ bản đồ số 49, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.
4. Hủy Giấy đặt cọc ngày 15/12/2018 giữa ông Lê Văn Hồng E và bà Bùi Thị D với bà Dương Thị T.

Ông Lê Văn Hồng E và bà Bùi Thị D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Dương Thị T số tiền 806.000.000 đồng (tám trăm lẻ sáu triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về tiền lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/12/2021, nguyên đơn bà T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; ngày 06/12/2021, bị đơn ông E, bà D kháng cáo một phần

bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, hủy một phần bản án sơ thẩm tại phần tuyên buộc bị đơn pH trả cho nguyên đơn 806.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật sai, tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với giấy đặt cọc ngày 15/12/2018 vô hiệu là xét xử không đúng, chưa xem xét chứng cứ có trong hồ sơ. Hội đồng xét xử tách vụ án không đúng quy định pháp luật, cụ thể tách vụ án giữa bà T với ông E, bà D thành một vụ, tách vụ án giữa ông E với ông H1 thành vụ án khác, làm bất lợi cho đương sự về thực hiện nghĩa vụ chứng minh của nguyên đơn, không giải quyết trọn vẹn vụ án, không đưa bà T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp giữa ông E với ông H1, không đưa ông H1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp giữa bà T với ông E. Tại biên bản ngày 20/4/2021, ông E có mặt tại Tòa án, đã ký tên ghi rõ họ tên nên việc bên bị đơn cho rằng ông E không biết viết nên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ. Người làm chứng không đến Tòa án, chỉ có bản tự khai, lời khai ngoài Tòa án nhưng khi Tòa án tiến hành đối chất lại từ chối, nên lời khai của họ không đủ cơ sở.

Đề nghị công nhận giao dịch ngày 15/12/2018, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn được sử dụng nhà đất tranh chấp, kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận của bị đơn để cấp lại cho nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà D, đối với kháng cáo của ông E đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần quyết định buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 806.000.000 đồng, tờ giấy ngày 15/12/2018 là giấy cho vay nặng lãi, số tiền này cần trừ vào khoản tiền nợ khác, pH tìm bà Cây trả nợ, không thể buộc bà D gánh trả thay, bị đơn đã có yêu cầu chuyển hồ sơ cho Cơ quan cảnh sát điều tra để điều tra hành vi cho vay nặng lãi nhưng đến nay vẫn chưa được trả lời.

Đơn khởi kiện của nguyên đơn lần đầu không ghi số thửa, số tờ bản đồ của thửa đất, đến đơn khởi kiện bổ sung mới ghi cụ thể là do sau khi đi tìm bà M để hỏi giấy chứng nhận, điều này chứng minh được giấy ngày 15/12/2018 là giấy vay tiền, ông E không biết đọc, không biết viết, bị bà T ép buộc ký giấy khi say rượu, theo kết quả xác minh của khu phố thì có sự việc tháng 5 năm 2020 có một nhóm người vào nhà bà D ném đồ đạc của bà D ra ngoài, tờ giấy ngày 15/12/2018 không pH ký thời

điểm này mà là cuối năm 2019, trước khi ký hợp đồng cho ông Hùng, thời điểm bán nhà thì cũng theo yêu cầu của bà T là để trả nợ trước cho bà T 200.000.000 đồng, hợp đồng ký khi đất đang thế chấp tại ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là đúng. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, bị đơn bà D tự nguyện trả trước cho bà T 400.000.000 đồng, còn lại trả sau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung:

Ông E không chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông E vắng mặt hai lần không có lý do xem như từ bỏ kháng cáo, đề nghị đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông E.

Đối với kháng cáo của bị đơn bà D, bà D thừa nhận có nhận và đồng ý trả 806.000.000 đồng, yêu cầu được trả trước 400.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ trả sau do không có khả năng thanh toán cùng lúc số tiền này, nên kháng cáo của bà D không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm tách vụ án là không đúng quy định pháp luật, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L đang quản lý nhà đất tranh chấp, việc không buộc bà L giao trả là không thi hành án được, xác định ông H, ông H1, ông T2 không có liên quan trong vụ án này là không chính xác, ông T2 đang giữ giấy chứng nhận nhưng không buộc trả là chưa đúng. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Cẩm L có yêu cầu giải quyết vắng mặt, ông Lê Chí C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Bị đơn ông E kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, thì coi như từ bỏ việc kháng cáo, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông E.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ông Lê Văn Hồng E là chủ sử dụng diện tích 108,2m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 1028, tờ bản đồ số 49, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 372260, số vào sổ CS09585, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/11/2017 (nguồn gốc đất được tặng cho từ bà Võ Thị M). Trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 88m² xây dựng năm 2016, theo biên bản xác minh ngày 13/11/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Ngày 26/7/2018, UBND thị xã T đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động đầu tư xây dựng số 3981/QĐ-XPVPHC buộc bà Võ Thị M tháo dỡ công trình xây dựng do vi phạm. Đến thời điểm hiện nay, bà M chưa thực hiện, đề nghị bà M tiếp tục thực hiện Quyết định số 3981/QĐ-XPVPHC nêu trên thì mới được thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (bút lục số 364).

Ngày 15/12/2018, ông E và bà Bùi Thị D với bà T ký giấy đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất (hình thức giấy tay) có nội dung: Ông E, bà D chuyển nhượng cho bà T lô đất diện tích 100m² cùng căn nhà cấp 4 với giá 950.000.000 đồng; tiền đặt cọc lần 1: 760.000.000 đồng, thanh toán các bước tiếp theo: Nhận thêm 46.000.000 đồng, tổng cộng hai lần là 806.000.000 đồng, còn lại 144.000.000 đồng, sau khi ra công chứng sẽ thanh toán đủ; trách nhiệm của các bên: Nếu ông E, bà D tự ý hủy bỏ giá trị hợp đồng sang nhượng thì pH bồi thường gấp hai số tiền đã đặt cọc cho bà T; nếu bà T tự ý hủy bỏ việc sang nhượng không có sự đồng ý của ông E, bà D thì mất tiền đã đặt cọc cho ông E, bà D; giấy nhận tiền cọc này coi như bản hợp đồng mua bán đã được hai bên thống nhất các điều khoản ghi trong bản cam kết nêu trên, làm cơ sở cho việc thực hiện bản hợp đồng chính thức khi chuyển qua cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết các thủ tục hành chính tiếp theo.

Ngày 20/4/2020, ông E và ông Hồ Văn Tuấn H1 ký kết giấy biên nhận đặt cọc có nội dung: Ông E cam kết chuyển nhượng cho ông Hùng thửa đất số 1028 với giá 845.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Ngày 20/4/2020: 25.000.000 đồng; ngày 20/5/2020: 820.000.000 đồng; trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 20/4/2020 đến ngày 20/5/2020 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng ông Hùng phải thanh toán số tiền 820.000.000 đồng; ông Hùng có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp ông E không bán thì bồi thường gấp 02 lần số tiền mà ông H1 đã đặt cọc, ông Hùng không đúng hẹn thỏa thuận đặt cọc sẽ mất tiền đã đặt cọc cho ông E.

Ngày 28/4/2020, ông Hồ Văn Tấn H1 và ông Hoàng Xuân H2 ký kết giấy nhận cọc chuyển nhượng đất có nội dung: Ông H1 ủy quyền toàn quyền thửa đất số 1028 cho ông H2 với giá 1.000.000.000 đồng, thanh toán một lần tại văn phòng công chứng khi ủy quyền toàn quyền cho ông H2, ông H1 đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng.

Cùng ngày 28/4/2020, ông E và ông Hoàng Xuân H2 ký hợp đồng ủy quyền

có nội dung: Ông H2 được đại diện và nhân danh ông E trông coi; thực hiện việc đặt cọc, chuyển nhượng (hoặc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng) liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc trích lục hồ sơ cung cấp thông tin, đo đạc, điều chỉnh lại diện tích và xin cấp đổi giấy chứng nhận (nếu có); xin cấp lại giấy chứng nhận (nếu mất); đăng ký biến động thông tin chủ sử dụng đất; đăng ký biến động thông tin thửa đất, đính chính, điều chỉnh, cập nhật thông tin trên giấy chứng nhận (nếu có); gia hạn thời hạn sử dụng đất; cung cấp thông tin thửa đất; xin trích lục, trích đo địa chính; tách thửa, hợp thửa; xin xác nhận tình trạng bất động sản; đo đạc xác định tài sản (nếu có), định vị thổ cư, di dời vị trí thổ cư, xác định vị trí tính thuế, xin chuyển mục đích sử dụng đất (ghi nợ, xóa nợ (nếu có)), xin giấy phép xây dựng, xin cấp điện, nước, xin nhập hộ khẩu, nhận tiền đền bù (nếu có) đối với thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 49 nêu trên; ông H được quyền ký ủy quyền lại cho bên thứ ba (hoặc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng ủy quyền lại với bên thứ ba). Thời hạn ủy quyền đến tháng 11 năm 2048, hợp đồng được công chứng số 3270, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M1.

Ngày 19/5/2020, ông H (đại diện cho ông E) và ông Nguyễn Nghĩa T2 ký hợp đồng ủy quyền có nội dung: Ông T2 được quyền và đại diện nhân danh ông E liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc trích lục hồ sơ cung cấp thông tin, đo đạc, điều chỉnh lại diện tích và xin cấp đổi giấy chứng nhận (nếu có); xin cấp lại giấy chứng nhận (nếu mất); đăng ký biến động thông tin chủ sử dụng đất; đăng ký biến động thông tin thửa đất, đính chính, điều chỉnh, cập nhật thông tin trên giấy chứng nhận (nếu có); gia hạn thời hạn sử dụng đất; cung cấp thông tin thửa đất; xin trích lục, trích đo địa chính; tách thửa, hợp thửa; xin xác nhận tình trạng bất động sản; đo đạc xác định tài sản (nếu có), định vị thổ cư, di dời vị trí thổ cư, xác định vị trí tính thuế, xin chuyển mục đích sử dụng đất (ghi nợ, xóa nợ (nếu có)), xin giấy phép xây dựng, xin cấp điện, nước, xin nhập hộ khẩu, nhận tiền đền bù (nếu có) đối với thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 49 nêu trên. Thời hạn ủy quyền là 01 năm, hợp đồng được công chứng số 3811, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M1.

[2.2] Ngày 22/5/2020 và ngày 12/6/2020, nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hình thức giấy tay) ngày 15/12/2018 giữa bà T với bị đơn ông E, bà D; công nhận bà T được quyền sử dụng đất đối với phần đất 100m² thuộc thửa số 131 (1028), tờ bản đồ số 49, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương và quyền sở hữu căn nhà gắn liền với đất; kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ CS 09585 ngày 16/11/2017 cấp cho ông Lê Văn Hồng E để bà T được kê khai đăng ký, cấp GCNQSDĐ. Ngày 02/6/2020 và ngày 19/6/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ngày 02/7/2020, bị đơn ông E có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên giấy đặt cọc ngày 15/12/2018 vô hiệu, hủy giao dịch giữa hai bên vì mang tính lừa dối, giả

cách, hợp thức hóa việc cho vay nặng lãi. Ngày 16/7/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của ông E.

Ngày 18/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 28/4/2020 giữa ông H1 với ông E, bà D; yêu cầu ông E, bà D giao nhà và 108,2m² đất thuộc thửa số 1028, tờ bản đồ số 49, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông H1; hủy giấy đặt cọc ngày 15/12/2018 giữa bà T với ông E, bà D, vì đây là hợp đồng giả cách nhằm xiết nợ cho vay nặng lãi của bà T đối với khoản nợ của bà D. Ngày 21/8/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập của ông H1.

Ngày 20/4/2021, Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định đưa vụ án nêu trên ra xét xử vào ngày 14/5/2021; phiên tòa ngày này hoãn đến ngày 10/6/2021, xét xử lại; phiên tòa ngày 10/6/2021 do dịch bệnh Covid 19 nên hoãn lại. Ngày 21/10/2021, có thông báo mở lại phiên tòa vào ngày 10/1/2021; tại phiên tòa ngày 10/11/2021 hoãn do vắng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, phiên tòa được xét xử lại vào ngày 17/11/2021. Ngày 17/11/2021, Hội đồng xét xử sơ thẩm ra quyết định tách vụ án với lý do: Quyền và nghĩa vụ của ông Hồ Văn Tuấn H1 không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó, tách vụ án thành hai vụ án: Vụ án thứ nhất: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn bà Dương Thị T với bị đơn ông Lê Văn Hồng E, bà Bùi Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Cẩm L, ông Lê Chí C; vụ án thứ hai: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Hồ Văn Tuấn H1 với bị đơn ông Lê Văn Hồng E, bà Bùi Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân H, ông Nguyễn Nghĩa T2, Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M1. Việc tách vụ án của Hội đồng xét xử sơ thẩm là chưa đúng quy định tại Điều 42, Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp này, thuộc thẩm quyền của Chánh án Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 2 Điều 42, điểm a khoản 1 Điều 47 Bộ luật Tố tụng dân sự (tham khảo điểm 4 mục V tại Giải đáp nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao).

[2.3] Tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc với các lý do: Giấy đặt cọc ngày 15/12/2018, hai bên có thỏa thuận về việc mất cọc hoặc phạt cọc, theo lời khai của người làm chứng bên bị đơn đưa ra thì bà L (con bà T) mới chỉ sinh sống tại nhà, đất tranh chấp từ tháng 5/2020, không có việc năm 2018 ông E đã bàn giao nhà, đất cho bà T như nguyên đơn trình bày. Xét, giấy đặt cọc ngày 15/12/2018, bà T, ông E, bà D có nội dung thỏa thuận: “*Giấy nhận tiền cọc này coi như bản hợp đồng mua bán đã được hai bên thống nhất các điều khoản ghi trong bản cam kết nêu trên*”, được ông E, bà D thừa nhận ký tên lần tay tại phần bên chuyển nhượng nên có cơ sở xác định ông E, bà D đã nhận số tiền 806.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc 760.000.000 đồng). Tuy nhiên, ông E, bà D cho rằng giấy đặt cọc ngày 15/12/2018 là hợp đồng giả tạo che dấu cho giao dịch vay tiền giữa bà T với bà D, ông E không biết chữ, bà T đưa giấy cho ông E ký, khi ông E say rượu, không đọc nội dung hợp đồng, bà T chiếm giữ nhà ông E từ khoảng tháng 6/2020, không có việc bà T ở ổn định từ tháng 12/2018 đến nay. Ngoài lời trình bày trên, thì bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có giao dịch

vay tiền giữa bà T, bà D (vợ ông E) cũng như việc bà T tự ý phá khóa nhà, ném đồ đạc bị đơn ra đường để chiếm giữ nhà đất tranh chấp. Việc bị đơn khi ký tên, điểm chỉ vào giấy đặt cọc trên trên, bà D biết rõ nội dung và cũng chính bà D yêu cầu ông E ký tên, điểm chỉ (bút lục 56, 58). Do đó, trình bày của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Như vậy, giá trị hợp đồng giữa hai bên là 950.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao được 806.000.000 đồng, còn lại 144.000.000 đồng khi thực hiện hợp đồng công chứng sẽ thanh toán, các bên không có thỏa thuận thời gian cụ thể ký hợp đồng công chứng theo quy định, thực tế hiện nay nguyên đơn đang là người quản lý, sử dụng nhà, đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, do ông E, bà D không thực hiện nghĩa vụ cam kết theo nội dung giấy đặt cọc ngày 15/12/2018 mà chuyển nhượng thửa đất số 1028 cho người khác, là hành vi đơn phương hủy hợp đồng đặt cọc, nên ông E, bà D có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 806.000.000 đồng cho bà T, việc không thực hiện được hợp đồng là lỗi của cả hai bên, nên ông E, bà D không bị phạt cọc, bà T đang chiếm giữ nhà, đất phải có nghĩa vụ trả lại nhà, đất tranh chấp cho ông E là chưa phù hợp. Trường hợp này, quan hệ tranh chấp pH là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do việc xác định quan hệ pháp luật chưa chính xác nên việc giải quyết chưa phù hợp quy định của pháp luật. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết thì vi phạm Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự không đảm bảo chế độ xét xử hai cấp, làm mất quyền kháng cáo của đương sự.

Ngoài ra, ông H1 có yêu cầu độc lập liên quan đến nhà, đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp phúc thẩm nhận định ông Hồ Văn Tuấn H1 không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn nên tách yêu cầu của ông H1 ra giải quyết bằng vụ án khác là chưa đúng, vì yêu cầu của ông Hùng liên quan trực tiếp đến giao dịch giữa bà T, ông E, bà D và nhà, đất tranh chấp bà T đang quản lý, sử dụng nên yêu cầu của ông H1 phải cùng giải quyết trong vụ án mới đảm bảo tính chính xác.

Mặt khác, quá trình điều tra làm rõ được nhà, đất tranh chấp ông E chuyển nhượng cho hai người cùng một lúc thì cần chuyển hồ sơ vụ án đến cơ quan điều tra để điều tra làm rõ hành vi của ông E, bà D về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung; kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị T và bị đơn bà Bùi Thị D có căn cứ chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Hồng E.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị T và bị đơn bà Bùi Thị D.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Dương Thị T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án số 0005611 ngày 03/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ông Lê Văn Hồng E phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án số 0005618 ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng