

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 86/2023/DS-PT
Ngày 20-3-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**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 Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 470/2022/TLPT-DS ngày 21/12/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 115/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Thân Thị B, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 24/02/2023), có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Công T1, sinh năm 1997; địa chỉ: xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/02/2023), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1932;
2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1961;
3. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1975;
4. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1990;
5. Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ thường trú: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị N.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 74/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/2022/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Thân Thị B trình bày:

Vào ngày 18/10/2019, bà Thân Thị B có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N 01 phần đất diện tích khoảng hơn 500m² thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 61, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 598610 (nay thuộc tờ bản đồ số 61, thửa đất số 198, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 277528 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/12/2021 cho bà Nguyễn Thị N); giá chuyển nhượng là 435.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi lăm triệu đồng). Bà B đã thanh toán cho bà N tổng số tiền là 335.000.000 đồng, cụ thể vào ngày 18/10/2019, bà B đặt cọc cho bà N số tiền 290.000.000 đồng và ngày 03/11/2019, bà B đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 45.000.000 đồng. Bà B và bà N thỏa thuận khi nào ra sổ đỏ thì bà B sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cho bà N. Việc chuyển quyền sử dụng đất có mẹ bà N là bà Đỗ Thị M và các anh chị em trong gia đình bà N là ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn K đồng ý và ký tên vào giấy đặt cọc. Tuy nhiên, sau đó bà B đã nhiều lần yêu cầu bà N thực hiện việc sang tên nhưng bà N cứ hẹn lần này đến lần khác mà vẫn không thực hiện.

Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 509,1m² thuộc tờ bản đồ số 61, thửa đất số 198, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 277528 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/12/2021 cho bà Nguyễn Thị N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 18/10/2019, bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B 01 phần đất có chiều ngang là 10m, chiều dài 50m, tổng diện tích 500m² thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá là 435.000.000 đồng. Bà N đã nhận cọc của bà B số tiền 335.000.000 đồng. Thời điểm đặt cọc, quyền sử dụng đất vẫn đứng tên cha bà N là ông Nguyễn Văn Đ, chưa làm thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Sau một thời gian bà N được thừa kế và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía gia đình bà N không cho chuyển nhượng nữa vì đây là đất thừa kế hương quả mà cha mẹ để lại. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà B thì bà N không đồng ý chuyển nhượng, bà N chỉ đồng ý trả lại cho bà B số tiền đã nhận là 335.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M, bà D, bà P trình bày: không đến Tòa án để trình bày ý kiến và làm việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, ông K thống nhất trình bày: Ngày 18/10/2019, bà N có nhận tiền cọc của B và chuyển nhượng cho bà B 01 phần đất có diện tích ngang 10m, dài 50m thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 61, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, đất là do bà N nhận thừa kế của cha để lại. Nay ông T2, ông K đồng ý với ý kiến của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thân Thị B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Buộc bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Thân Thị B đã ký kết vào ngày 18/10/2019 đối với phần đất có diện tích là 509,1m², phần đất thuộc tờ bản đồ số 61, thửa đất 198, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07309 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 03/12/2021, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, phần đất có tứ cận:

- + Bắc giáp đường đất;
- + Nam giáp thửa đất số 200;
- + Đông giáp thửa đất số 200;
- + Tây giáp thửa đất số 199.

- Buộc bà Thân Thị B phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị N.

- Bà Thân Thị B và bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Buộc bà Nguyễn Thị N phải nộp số tiền 1.987.218 đồng (một triệu chín trăm tám mươi bảy ngàn hai trăm mười tám đồng) để hoàn trả lại cho bà Thân Thị B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 16/9/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/10/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 74/2022/QĐKNPT-VKS-DS và ngày 29/9/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/2022/QĐ-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; giữ nguyên kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Đối với nội dung vụ án, thời điểm bà N ký kết hợp đồng đặt cọc có bà Đỗ Thị M (mẹ bà N), ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn K (anh trai của bà N) cùng ký tên. Nay bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tư cách cá nhân bà N, nên việc bà N cho rằng các thành viên trong gia đình không cho bà N tiếp tục chuyển nhượng cho bà B là không phù hợp. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2019 giữa bà N và bà B đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà B thanh toán số tiền 100.000.000 đồng cho bà N là không phù hợp, mà cần phải buộc bà B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N phần trăm giá trị đất thời điểm hiện tại tương ứng với số tiền 100.000.000 đồng chưa trả trong tổng số tiền 435.000.000 đồng mới đảm bảo quyền lợi cho bị đơn và phù hợp với lẽ công bằng quy định tại khoản 3 Điều 45 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại hợp đồng đặt cọc và lời khai của các đương sự đều thừa nhận diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 10m, ngang 50m nhưng phần quyết định Tòa án sơ thẩm buộc bà N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà B đã ký kết ngày 18/10/2019 đối với diện tích 509,1m², thuộc tờ bản đồ số 61, thửa 198 mà không buộc bà B thanh toán cho bà N số tiền theo giá trị đất đối với diện tích đất chênh lệch tăng thêm 9,1m² so với thỏa thuận là không phù hợp, gây thiệt hại cho bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

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, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị M, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Minh P có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương nên căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện D.

[2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Bà Nguyễn Thị N thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Thân Thị B diện tích đất 500m² thuộc 01 phần thửa đất số 164, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng 435.000.000 đồng. Hai bên xác lập Hợp đồng đặt cọc tiền (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 18/10/2019. Bà B đã trả cho bà N số tiền 335.000.000 đồng. Đây là tình tiết được các đương sự thừa nhận, không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng đặt cọc tiền (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 18/10/2019 giữa bà N (bên bán) và bà B (bên mua) có nội dung:

“Giá chuyển nhượng: 435.000.000 (bốn trăm ba lăm triệu)

Lần 1: Ngày 18/10/2019 Bên B đặt cọc: 290.000.000 VNĐ (Hai trăm chín mươi triệu đồng)

Lần 2: Ngày 03/11/2019 Bên B đặt cọc: 45.000.000 VNĐ (Bốn lăm triệu)

Lần 3: Ngày .../.../201... sau khi bên A hoàn tất tất cả các thủ tục và ký văn bản chuyển nhượng... tại phòng công chứng có thẩm quyền thì bên có trách nhiệm thanh toán số tiền là: ... VNĐ

Bên B giữ lại của bên A số tiền: 100.000.000 VNĐ (một trăm triệu đồng)...

Đến khi bên A giao sổ thì bên B mới giao đủ tiền còn lại.

Ngày 03/11/2019, trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 3 lần số tiền bên B đã đặt cọc. Bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A...”

Như vậy, nội dung của Hợp đồng đặt cọc tiền nêu trên thỏa mãn điều kiện là hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đây chỉ là đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền đặt cọc chia làm hai lần và tiền đặt cọc này là do bà B giao cho bà N để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc thể hiện rõ thỏa thuận của bà N và bà B đặt cọc 02 lần vào ngày 18/10/2019 là 290.000.000 đồng và ngày 03/11/2019 là 45.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ngày 03/11/2019 bà B đã giao cho bà N số tiền 45.000.000 đồng là bà N nhận thêm tiền, từ đó giao dịch đặt cọc đã chuyển thành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, từ đó xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa phù hợp. Do xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp dẫn đến giải quyết vụ án không đúng bản chất của giao dịch dân sự được xác lập giữa các đương sự, áp dụng không đúng pháp luật, xử lý hậu quả không đúng. Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm nghiêm trọng, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục do vi phạm nguyên tắc hai cấp xét xử, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm và giao cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, Điều 289, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/2022/QĐ-VKS-DS ngày 29/9/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N và một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 74/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho bà Nguyễn Thị N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010881 ngày 16/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký, đóng dấu)

Trần Thị Thanh Trúc