

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 163/2020/DS-PT
Ngày 13-7-2020
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 Văn Tài

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- 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: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 167/2020/QĐPT-DS, ngày 05/6/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị P, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 8, đường lô A2, tổ 3, khu phố 3, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Huyền T, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: Xóm 11, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: 467/7, Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 22/5/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H – Luật sư của Công ty Luật hợp danh N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ: 467/7, Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thúy H, sinh năm 1983; địa chỉ: 51/5, tổ 5, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: 68/23A, Trần Quang K, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 27/5/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Quốc K; cùng địa chỉ: 90/17, khu phố Tân Phú 1, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Đinh Hà Minh C, sinh năm 1989; địa chỉ: Xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp của Ông C: Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1996; địa chỉ thường trú: Xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ liên hệ: 82, đường 9, Trung tâm hành chính, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Trương Hồng S, sinh năm 1979; thường trú: Xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An; tạm trú: Tổ 9, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Châu Thái A, sinh năm 1976; địa chỉ: 51/5, tổ 5, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trịnh Thị P, bị đơn bà Nguyễn Thúy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 04/4/2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 27/7/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/10/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/6/2018, bà Trịnh Thị P và bà Nguyễn Thúy H thỏa thuận việc Bà H chuyển nhượng cho Bà P diện tích đất 82,6m² (trên đất có 01 căn nhà cấp 4), tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D với giá 880.000.000 đồng, các bên có lập bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất, việc thanh toán được thực hiện thành 02 đợt. Đợt 1 thanh toán 480.000.000 đồng tại Văn phòng Thừa phát lại D, đợt 2 thanh toán 400.000.000 đồng khi Bà H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho Bà P. Ngày 18/6/2018, Bà P và Bà H lập Vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại D thỏa thuận việc mua bán trên, Bà H cam kết trong thời hạn 04 tháng sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Ngay khi ký vi bằng Bà P đã giao cho Bà H số tiền 480.000.000 đồng, đồng thời Bà H đã giao tài sản cho Bà P sử dụng. Khi hết thời hạn 04 tháng như thỏa thuận, Bà P có liên hệ Bà H yêu cầu thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng thì Bà H đưa lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa làm xong nên chưa ký hợp đồng được. Sau nhiều lần thương lượng, Bà P có đề nghị Bà H nếu việc chuyển nhượng không thực hiện được thì trả lại tiền cho Bà P và bồi thường thêm khoản tiền chênh lệch, tổng

cộng 550.000.000 đồng. Bà H đồng ý và hứa sẽ trả khoản tiền này cho Bà P trong thời hạn 10 ngày. Tuy nhiên, Bà H không lo được tiền như đã hứa, nhà đất vẫn do Bà P quản lý nên hai bên cam kết sẽ tiếp tục việc chuyển nhượng sau khi Bà H làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/3/2019, Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu Bà P tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng. Lúc đầu, do Bà P bị bệnh nên hai bên không tiến hành ký hợp đồng được. Khoảng vài ngày sau Bà P có liên hệ với Bà H và đề nghị Bà H giảm giá trị hợp đồng do có sự thay đổi diện tích Bà H được cấp giấy chứng nhận chỉ là 55,4m² không phải là 82,6m² như cam kết nhưng Bà H không chịu.

Trong thời gian chờ Bà H tiến hành làm giấy chứng nhận, do tin tưởng việc chuyển nhượng với Bà H sẽ thành công nên dù thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn tất nhưng vào ngày 09/01/2019, Bà P đã bán lại nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị L với giá 1.100.000.000 đồng. Việc mua bán này chỉ làm giấy tay, nội dung thỏa thuận như nội dung vi bằng lập ngày 18/6/2018 giữa Bà H và Bà P. Bà L giao trước cho Bà P 700.000.000 đồng, phần còn lại thì Bà P và Bà L thỏa thuận rằng Bà L phải thanh toán tiếp cho Bà H. Sau khi Bà L giao số tiền 700.000.000 đồng thì Bà P đã giao nhà đất của Bà H cho Bà L sử dụng. Đồng thời Bà P cam kết sẽ hỗ trợ Bà L hoàn tất thủ tục giấy tờ với Bà H.

Do đó, sau nhiều lần đề nghị Bà H giảm bớt tiền chuyển nhượng không thành thì Bà P đồng ý đưa tiếp cho Bà H số tiền 400.000.000 đồng còn thiếu để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng Bà H lại không đồng ý bán cho Bà P nữa. Đồng thời, Bà H đã yêu cầu Bà L giao trả lại tài sản.

Bà P xác định việc Bà H không tiếp tục thực hiện việc mua bán với Bà P là vi phạm cam kết nên khởi kiện yêu cầu hủy bản cam kết về việc mua bán nhà đất được lập ngày 18/6/2018, yêu cầu Bà H trả lại số tiền đã nhận là 480.000.000 đồng và bồi thường thêm khoản tiền tương đương là 480.000.000 đồng, tổng cộng 960.000.000 đồng. Đối với yêu cầu độc lập của Bà L thì Bà P đồng ý.

- Bị đơn bà Nguyễn Thúy H trình bày:

Bị đơn bà Nguyễn Thúy H thống nhất phần trình bày của Bà P về nội dung chuyển nhượng giữa hai bên được thực hiện vào ngày 18/6/2018. Nguồn gốc đất chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn N – cha ruột Bà H đăng ký kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông N còn sống đã cầm cổ phần đất này cho người khác nên sau khi ông N chết, Bà H đã liên hệ xin chuộc lại tài sản này. Ngày 18/6/2018, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất trên cho Bà P thì Bà H đã nói rõ tình trạng thửa đất và cung cấp cho Bà P giấy tờ liên quan đến thửa đất là Mảnh trích lục địa chính có chính lý số - 2017 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D phát hành ngày 25/9/2017. Tại bản cam kết chuyển nhượng nhà đất thì Bà H đồng ý chuyển nhượng cho Bà P thửa đất số 1300 (số thửa cũ 368, 1054) tờ bản đồ số 43 (E4.3), tọa lạc tại khu phố T,

phường T, thị xã D có diện tích 82,6m² với giá 880.000.000 đồng, Bà P giao trước 480.000.000 đồng còn lại 400.000.000 đồng thanh toán sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng. Ngày 19/6/2018, Bà H tiến hành thủ tục xin hợp thức hóa đối với diện tích đất trên. Do ông N chết không để lại di chúc nên khi biết Bà H đã bán nhà đất cho Bà P thì mẹ và các anh chị em của Bà H phải lập thủ tục tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ về việc để Bà H đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/6/2018, Bà H nộp đơn đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Ngày 14/8/2018, Bà H nhận được thông báo của Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu điều chỉnh diện tích thửa đất. Theo đó, diện tích Bà H đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận ít hơn diện tích Bà H đồng ý bán cho Bà P. Bà H có thông báo cho Bà P biết có sự thay đổi này nhưng Bà P không có ý kiến gì. Ngày 30/01/2019, Bà P có đến gặp Bà H thông báo do Bà P cần tiền nên muốn sang nhượng phần nhà đất đã mua cho người thứ ba, Bà H có yêu cầu Bà P dẫn người mua đến gặp Bà H để thỏa thuận lại việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, Bà P không dẫn người mua nhà đất như đã thỏa thuận nên Bà H nghĩ Bà P không bán lại nhà đất nữa. Ngày 11/3/2019, Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện diện tích 55,4m², diện tích đất còn lại tuy không được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn Bà H vẫn được quyền quản lý, sử dụng. Ngày 13/3/2019, Bà H hẹn Bà P đến phòng công chứng ký hợp đồng, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện Bà H là đại diện đứng tên cho các đồng thừa kế của ông N nên Bà H có yêu cầu mẹ và các anh chị em cùng đến phòng công chứng ký hợp đồng. Tuy nhiên, Bà P không đến ký hợp đồng như đã hẹn và tắt máy, không liên lạc được. Bà H tiếp tục liên hệ với Bà P nhiều lần nhưng không được, để tránh trường hợp mẹ và các anh chị em phải đi lại nhiều lần nên mọi người đã lập thủ tục tặng cho toàn bộ tài sản trên cho Bà H. Ngày 25/4/2019, Bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS14988 đối với thửa đất trên. Bà H tiếp tục yêu cầu Bà P tiến hành thủ tục ký hợp đồng, sau nhiều lần hứa hẹn thì Bà P trả lời do nhà đất bà đã bán cho người khác nên bà không còn quyền lợi đối với tài sản này, nếu Bà H muốn tiếp tục ký hợp đồng thì tự liên hệ để làm thủ tục và nhận phần tiền 400.000.000 đồng còn lại. Bà H có đến kiểm tra thì phát hiện bà Nguyễn Thị L là người đang sử dụng nhà đất, Bà L cho biết đã mua lại của Bà P. Bà H có yêu cầu Bà L đưa tiếp số tiền Bà P còn thiếu để ký hợp đồng thì Bà L cho rằng không có nhu cầu ký hợp đồng công chứng nên không đồng ý đưa thêm tiền. Chính vì vậy, Bà H đã yêu cầu Bà L dọn ra khỏi nhà, trả nhà đất cho Bà P vì Bà H và Bà L không có liên quan. Bà H tiếp tục liên hệ với Bà P để yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng thì Bà P trả lời nhà đất bà đã bán cho Bà L nên bà không còn quyền lợi, yêu cầu Bà H đừng làm phiền, giữa hai bên không còn liên quan đến nhau. Bà H xác định do Bà P vi phạm cam kết nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 09/01/2019, Bà L có ký giấy mua bán nhà với bà Trịnh Thị P, giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng, Bà L đưa trước 700.000.000 đồng, phần còn lại 400.000.000 đồng Bà L sẽ thanh toán cho Bà H theo cam kết tại vi bằng được thực hiện giữa Bà P và Bà H ngày 18/6/2019. Sau khi Bà L giao 700.000.000 đồng, Bà P đã giao nhà đất cho Bà L sử dụng. Khoảng tháng 3/2019, Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích được cấp là 55,4m², không phải 82,6m² như cam kết với Bà P nên hai bên không ký hợp đồng được. Sau đó, Bà H yêu cầu vợ chồng bà giao tiếp số tiền 400.000.000 đồng thì sẽ ký hợp đồng công chứng nhưng khi bà liên hệ với Bà P yêu cầu đứng ra giải quyết thì Bà P không hợp tác, Bà L không biết Bà H nên không đồng ý theo yêu cầu của Bà H. Vì vậy, Bà H yêu cầu trả lại nhà đất cho đến nay. Bà L xác định việc Bà P ký giấy mua bán nhà đất với bà, cam kết sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng với Bà H để ký hợp thức hóa cho bà nhưng nay Bà P lại yêu cầu Tòa án hủy tờ cam kết mua bán nhà đất ký ngày 18/6/2018 giữa Bà P và Bà H thì Bà L cũng yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà và Bà P thực hiện vào ngày 09/01/2019. Quá trình sử dụng nhà đất, Bà L có sửa chữa nhỏ để phù hợp nhu cầu sử dụng nhưng Bà L không yêu cầu phải bồi thường khoản chi phí này. Bà L chỉ yêu cầu Bà P trả lại số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, không yêu cầu Bà P phải thanh toán khoản tiền lãi tính từ ngày 09/01/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm với số tiền tạm tính là 42.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hà Minh C trình bày:

Ngày 18/6/2018, Ông C có hùn hạp với Bà P để mua nhà đất của Bà H. Hai bên có ký hợp đồng góp vốn, theo đó Ông C góp 440.000.000 đồng, Bà P góp 440.000.000 đồng. Cùng ngày, Ông C đã giao cho Bà P 240.000.000 đồng để Bà P giao cho Bà H. Theo thỏa thuận Bà P được thay mặt Ông C tiến hành thủ tục sang nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Bà P và yêu cầu độc lập của Bà L, Bà P tự giải quyết, quyền lợi giữa Ông C và Bà P hai bên sẽ tự giải quyết với nhau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc K trình bày: Thống nhất ý kiến của Bà L, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hồng S trình bày: Ông S là chồng của Bà P, giao dịch giữa Bà H và Bà P ông không biết vì không ai thông báo, do đó ông không có ý kiến gì về vụ án, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Thái A trình bày: Thống nhất ý kiến của Bà H, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 144, 147, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 127, 128, 328, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị P về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố “Cam kết về việc mua bán nhà đất” ngày 18/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trịnh Thị P là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trịnh Thị P số tiền đã nhận 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) theo vi bằng lập ngày 18/6/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại thị xã D.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2019/QĐ-BPKCTT ngày 07/11/2019 và biện pháp bảo đảm theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 21/2019/QĐ-BPBD ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã D cho đến khi thi hành án xong. Khi thi hành án xong, nếu không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại của nguyên đơn trong việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì cơ quan thi hành án có trách nhiệm giải tỏa và trả lại tổng số tiền bảo đảm 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng) đã nộp vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh D theo giấy nộp tiền ngày 07/11/2019 cho bà Trịnh Thị P.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Trịnh Thị P.

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 09/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Trịnh Thị P là vô hiệu.

Buộc bà Trịnh Thị P trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) theo hợp đồng mua bán nhà đất ngày 09/01/2019.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị P về việc buộc bà Nguyễn Thị H bồi thường số tiền cọc 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/12/2019 nguyên đơn bà Trịnh Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 06/12/2019, bị đơn bà Nguyễn Thúy H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà P buộc Bà H hoàn trả số tiền 480.000.000 đồng cho Bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; 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 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: Giữa Bà H và Bà P có thỏa thuận chuyển nhượng 82,6m² đất được lập vi bằng và giấy cam kết. Bà H cam kết chuyển nhượng 82,6m² đất với giá 880.000.000 đồng, Bà P đã giao 480.000.000 đồng. Bà P chuyển nhượng tiếp cho Bà L 1.100.000.000 đồng, đã nhận 700.000.000 đồng. Về nguồn gốc đất của cha Bà H để lại, chưa được cấp giấy, khi thỏa thuận và lập vi bằng thì thời điểm chuyển nhượng chưa đủ điều kiện đứng ra giao dịch. Bà H và Bà P theo dõi chất 19/9/2019 xác định thỏa thuận không phù hợp nên Bà P không yêu cầu bồi thường 480.000.000 đồng, Bà P chỉ yêu cầu trả 70.000.000 đồng, hai bên không thực hiện được nội dung mặc dù đã thống nhất. Bà H chưa đủ điều kiện xác lập giao dịch, hợp đồng giao kết vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Đối với Bà L có yêu cầu độc lập không ai kháng cáo nên có hiệu lực. Kháng cáo là không có cơ sở, cần giữ nguyên 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 của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hà Minh C (người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thùy L) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; ông Trương Hồng S có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo mảnh trích lục địa chính ngày 13/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D thể hiện: Diện tích tranh chấp 82,6m² thuộc thửa số 1300, tờ bản đồ số 43 (trong đó 55,4m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CSS 14988 ngày 25/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thúy H + 27,2m² không thuộc GCNQSDĐ số CSS 14988 ngày 25/4/2019).

Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 18/6/2018 giữa Bà H (bên bán nhà – A) và Bà P (bên mua nhà – B) có nội dung: Bà H là chủ sở hữu nhà gắn liền với đất có diện tích 82,6m² thuộc thửa số 1300 (thửa cũ 368, 1054), tờ bản đồ E4, tại phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, nay bên A đồng ý bán và bên B đồng ý mua phần nhà đất nêu trên với giá 880.000.000 đồng; phương thức thanh toán hai đợt: Đợt 1: Bên B giao cho bên A số tiền 480.000.000 đồng tại Văn phòng Thừa phát lại D; đợt 2: Bên B giao cho bên A số tiền còn lại 400.000.000 đồng sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, mua bán, sang tên cho bên B tại cơ quan có thẩm quyền; bên A cam kết do phần nhà đất bên A chưa đủ điều kiện tách thửa sang tên theo quy định pháp luật, vì vậy hai bên lập bản cam kết này để làm bằng chứng mua bán khi có đủ điều kiện tách sang tên thì bên A có trách nhiệm liên hệ với những người có liên quan và cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên cho bên B theo quy định pháp luật; bên B cam kết đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc phần diện tích đất nhà cùng các giấy tờ có liên quan và đồng ý mua; hai bên cam kết trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 18/6/2018, nếu bên A không hoàn tất thủ tục sang tên cho bên B thì sẽ phải trả lại cho bên B số tiền đã nhận và bồi thường số tiền tương đương cho bên B, ngược lại nếu bên B thay đổi, không mua nữa thì mất số tiền đã giao. Cùng ngày, Bà P, Bà H có lập Vi bằng số 842/2018/VB-TPL tại Văn phòng Thừa phát lại D về việc giao nhận số tiền 480.000.000 đồng giữa Bà P (bên giao tiền), Bà H (bên nhận tiền). Bà H đã giao nhà đất cho Bà P sử dụng.

Đến ngày 09/01/2019, Bà P chuyển nhượng lại căn nhà diện tích 82,6m² thuộc thửa số 1300, tờ bản đồ số 43 (E43), địa chỉ 315, tổ 5, khu phố T phường T, thị xã (nay là thành phố) D + hợp đồng Vi bằng số 842/2018/VB-TPL ngày 18/6/2018 cho Bà L theo hợp đồng mua bán nhà không ghi ngày tháng năm (bút lục số 31) với giá 700.000.000 đồng và Bà L có trách nhiệm thực hiện tiếp theo các điều khoản trong vi bằng cho Bà H. Bà L đã giao đủ tiền cho Bà P.

Thực tế, sau khi ký kết hợp đồng, Bà H đã giao nhà đất cho Bà P, sau khi chuyển nhượng lại cho Bà L, Bà P đã giao nhà đất cho Bà L, khi có tranh chấp Bà H đã lấy lại nhà đất và hiện đang quản lý, sử dụng.

Xét, nguồn gốc, quá trình biến động của phần đất tranh chấp:

Ngày 19/6/2018, những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn N (chết ngày 31/10/2010) gồm: Bà Lê Thị D (vợ) và các con là Nguyễn Thúy H, Nguyễn Thị Thúy N, Nguyễn Tấn G, Nguyễn Tấn S, Nguyễn Tấn M lập văn bản thỏa thuận cử người đứng tên trên GCNQSDĐ đối với diện tích 82,6m² thuộc thửa số 1300

(số thửa cũ 368, 1054), tờ bản đồ số 43 (E4.3) nêu trên. Ngày 11/3/2019, Bà H được UBND thị xã D cấp GCNQSDĐ số CL 524992, số vào sổ CH13970 đối với diện tích 55,4m² thuộc thửa số 1300 nêu trên (Bà H là người đại diện của những người được thừa kế gồm bà D, Bà H, bà N, ông G, ông S, ông M).

Ngày 16/4/2019, các đồng thừa kế của ông Nguyễn Tấn N gồm: Bà Lê Thị D, Nguyễn Thúy H, Nguyễn Thị Thúy N, Nguyễn Tấn G, Nguyễn Tấn S, Nguyễn Tấn M lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với diện tích 55,4m² thuộc thửa số 1300 nêu trên, cụ thể: ½ quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của bà D, bà D đồng ý tặng cho toàn bộ phần quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung với ông N cho cho Bà H; ½ quyền sử dụng đất là di sản của do ông N để lại các ông bà D, N, G, S, M đồng ý tặng cho và không điều kiện phần di sản thừa kế mà mình được hưởng từ ông N cho Bà H (bút lục số 44a, 44b, 44c, 44d, 44e). Ngày 25/4/2019, Bà H được cấp GCNQSDĐ số CO 177234, số vào sổ CS14988 (bút lục số 33).

Theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện quy định, trong đó có điều kiện có giấy chứng nhận. Như vậy, Bà P, Bà H, Bà L đều biết tình trạng diện tích đất 82,6m² thuộc thửa đất 1300, tờ bản đồ số 43 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng nên giao dịch là trái pháp luật, bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch giữa Bà H với Bà P, giữa Bà P với Bà L vô hiệu, buộc Bà H trả lại cho Bà P 480.000.0000 đồng, Bà P trả lại cho Bà L 700.000.000 đồng, tài sản vẫn do Bà H quản lý nên không đặt ra vấn đề buộc giao trả tài sản, do Bà P, Bà H, Bà L cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại là có căn cứ. Tuy nhiên, việc áp dụng điều luật chưa chính xác, trường hợp này cần áp dụng các quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình tố tụng, Bà L xác định sau khi mua tài sản có đầu tư, sửa chữa nhưng chi phí không đáng kể nên không yêu cầu bồi thường. Đây là ý chí tự nguyện của Bà L nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Đối với hợp đồng góp vốn ngày 18/6/2018 giữa Bà P và ông Đinh Hà Minh C các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Đối với yêu cầu áp dụng khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn Bà P, ngày 08/11/2019, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D ra Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời: Phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 82,6m² thuộc thửa số 1300, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CS14988 ngày 25/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thúy H. Ngày 11/11/2019, Bà H đã nhận quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời nêu trên nhưng không khiếu nại

quyết định này theo quy định tại Điều 140 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 27/11/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D đã ra Thông báo số 70/TB-CCTHADS về việc thi hành quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời trên. Quyết định này sẽ được xem xét xử lý theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót về họ tên của bị đơn Nguyễn Thúy H nhưng ghi là Nguyễn Thị H cần điều chỉnh lại cho chính xác.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ Điều 122, 123, 328 Bộ luật Dân sự,

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013,

- 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị P, bị đơn bà Nguyễn Thúy H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị P về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thúy H.

Tuyên bố “Cam kết về việc mua bán nhà đất” ngày 18/6/2018 giữa bà Nguyễn Thúy H và bà Trịnh Thị P là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thúy H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trịnh Thị P số tiền đã nhận 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) theo Vi bằng lập ngày 18/6/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị P về việc buộc bà Nguyễn Thúy H bồi thường số tiền cọc là 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng).

2.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Trịnh Thị P.

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 09/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Trịnh Thị P là vô hiệu.

Buộc bà Trịnh Thị P trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2.4. Chi phí tố tụng: Bà Trịnh Thị P phải chịu 4.420.000 đồng (bốn triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng) chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp. Bà P đã thực hiện xong.

2.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thúy H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Trịnh Thị P phải chịu số tiền 23.500.000 đồng (hai mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.900.000 đồng (mười một triệu chín trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0028406 ngày 17/4/2019 và số 0029389 ngày 10/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương. Bà P còn phải chịu số tiền 11.600.000 đồng (mười một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Trả cho Bà L 17.140.000 đồng (mười bảy triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0029165 ngày 26/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trịnh Thị P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0029738 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thúy H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0039857 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng