

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 62/2020/DS-PT
Ngày: 27 - 5 - 2020
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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 27 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 128/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2020/QĐ-PT ngày 03-02-2020; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 06/2020/QĐ-PT ngày 24-02-2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2020/QĐ-PT ngày 26-02-2020 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 40/2020/TB-TAND ngày 04-5-2020; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Tổ X, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T: Ông Phan M, sinh năm 1979; địa chỉ: Số X, đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22-4-2019 (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn H, sinh năm 1974 (có mặt) và bà Đặng Thị Bình M, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, khu phố N, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Minh B, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Tổ X, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Minh B: Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: Số X, đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09-5-2019 (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1983 (vắng mặt) và bà Lê Thị Đào A, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, khu phố N, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, khu phố Y, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn - bà Lê Thị T và bị đơn - ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Bình M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 24-4-2019 và quá trình tố tụng tại tòa án, nguyên đơn - bà Lê Thị T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - ông Phan Minh Đ trình bày:

Vợ chồng bà Lê Thị T và ông Trần Minh B có thỏa thuận vào ngày 14-7-2009 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Bình M diện tích đất 174,1m² tại thửa 88, tờ bản đồ số 7 phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa, trên đất có căn nhà cấp 4. Giá chuyển nhượng là 83.500.000đ. Thời điểm làm hợp đồng, vợ chồng bà T, ông B giao cho vợ chồng ông H tiền đặt cọc 43.500.000đ, hẹn đến 31-12-2009 sẽ hoàn tất thủ tục và nhận số tiền còn lại. Bên ông H đã giao nhà đất cho vợ chồng ông B, bà T. Các bên thỏa thuận nếu ông B, bà T không tiếp tục chuyển nhượng thì sẽ mất cọc, phía ông H không chuyển nhượng sẽ phải hoàn lại cho nguyên đơn tiền cọc và bồi thường số tiền gấp 30 lần tiền cọc. Sau khi nhận nhà đất, bà T và ông B đã sử dụng cho người thuê nhà đất để ở. Người cuối cùng đang thuê ở là ông Nguyễn Việt H. Gọi là cho thuê nhưng ông H không có tiền trả nên coi như vợ chồng bà T cho ông H ở nhờ.

Bên ông H, bà M không thực hiện được thủ tục sang tên nên có cam kết xin gia hạn thực hiện lần 1 vào ngày 28-6-2011 và lần 2 vào giữa năm 2013.

Đến năm 2019, ông H và bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất mang số 187, tờ bản đồ 07 phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa) nhưng không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà thách thức đưa ra pháp luật giải quyết.

Chính vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T và ông B sẽ tiếp tục trả cho vợ chồng ông H 40.000.000đ còn lại.

Trường hợp vợ chồng ông H không tiếp tục chuyển nhượng, đề nghị trả lại cho bà T và ông B số tiền đã nhận cọc là 43.500.000đ và bồi thường thiệt hại gấp 30 lần số tiền đặt cọc, đồng thời phải chịu lãi suất của số tiền hoàn trả từ ngày 14-7-2009 cho đến khi xét xử.

Tại bản tự khai ngày 17-5-2019 và các lần làm việc tại Tòa án, bị đơn - ông Đinh Văn H và bà Đặng Thị Bình M trình bày:

Vào ngày 14-7-2009, vợ chồng ông H và bà M có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Minh B diện tích đất 174,1m² tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 7 phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa (Hiện nay là thửa số 187). Giá chuyển nhượng là 83.500.000đ. Thời điểm làm hợp đồng, ông B, bà T giao cho ông H và bà M tiền đặt cọc 43.500.000đ. Ông H và bà M đồng ý khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì sẽ lấy số tiền còn lại. Nếu bên mua không tiếp tục mua thì mất cọc, bên bán không bán thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 30 lần tiền cọc. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông B tự lập và ông bà ký tên, ông B giao cho ông bà tờ hợp đồng chỉ có ông B ký tên, không có bà T, vợ ông B ký.

Thửa đất này ông bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N vào năm 2006, trên đất đã có nhà của bà N, bà N đã kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2011, bà N vẫn chưa làm được giấy tờ đất nên ông bà có ký vào tờ giấy cam kết do ông B lập sẵn về việc xin gia hạn thời gian hoàn thiện giấy tờ.

Năm 2013, bà N đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất. Ông bà có thương lượng với ông B về việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà N sang cho ông B nhưng ông B không đồng ý và bỏ bằng việc chuyển nhượng cho tới nay. Do đó ông bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông B nữa. Ông bà sẽ trả lại tiền cọc cho ông B 43.500.000đ. Ngoài ra sẽ hỗ trợ thêm cho ông B số tiền 156.500.000đ, tổng cộng 200.000.000đ. Đối với yêu cầu bồi thường gấp 30 lần tiền cọc của ông B và bà T thì ông bà thấy không đúng pháp luật nên không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Minh B trình bày: Đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

Ông Nguyễn Việt H trình bày: Vào năm 2009, qua sự giới thiệu của một số người quen tại tổ X khu phố N, phường K, ông H thuê nhà đất của ông Trần Minh B tại tổ X khu phố N, phường K để ở, giá thuê thỏa thuận mỗi tháng là 250.000đ. Ông H ở được vài tháng thì không có tiền trả cho ông B, ông H tự ý bỏ đi nơi khác, không báo cho ông B. Ông H đối diện nhà ông B gọi ông H về ở lại nhà của ông B cho thuê trước đây. Ông H không có yêu cầu gì khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông B và ông H.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày: Vào năm 2006, bà N có chuyển nhượng cho ông Đinh Văn H và bà Đặng Thị Bình M thửa đất có căn nhà của bà tọa lạc trước nhà của ông H và bà M. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất đai chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, hai bên chỉ làm giấy tay với nhau. Năm 2013, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã ký tên sang lại cho ông H và bà M. Việc ông H và bà M chuyển nhượng lại nhà đất cho người khác thì bà không biết và không có liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 05-9-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã:

Áp dụng: Điều 697, 698, 699 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Đinh Văn H và bà Đặng Thị Bình M.

- Buộc ông Đinh Văn H và bà Đặng Thị Bình M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 174,1m² thửa 187, tờ bản đồ số 07 phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa đã ký kết giữa ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Bình M và ông Trần Minh B, bà Lê Thị T.

- Ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Bình M phải giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 657220 do Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp cho ông H và bà M vào ngày ngày 11-4-2019 để hoàn tất thủ tục chỉnh lý chuyển quyền sử dụng đất cho ông B và bà T.

- Bà Lê Thị T, ông Trần Minh B trả cho ông H và bà M số tiền 40.000.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19 tháng 9 năm 2019, ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Bình M làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm xét xử vượt quá phạm vi và yêu cầu khởi kiện; bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, áp dụng không đúng các quy định của pháp luật.

Ngày 20 tháng 9 năm 2019, người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí và yêu cầu hoàn trả, bồi thường thiệt hại trong trường hợp bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Phan Minh Đ - là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị T, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Minh B, cùng với bị đơn là ông Đinh Văn H và bà Đặng Thị Bình M đã thỏa thuận giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận như sau:

+ Ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Bình M và bà Lê Thị T, ông Trần Minh B đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14-7-2009; cụ thể như sau:

- Ông Đinh Văn H và bà Đặng Thị Bình M đồng ý giao lại quyền sử dụng đất có diện tích 174,1m² thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 07; tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Trần Minh B, bà Lê Thị T quản lý, sử dụng và định đoạt.

- Ông Đinh Văn H và bà Đặng Thị Bình M bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) của thửa đất trên cho ông Trần Minh B, bà Lê Thị T và ông Trần Minh B, bà Lê Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đứng tên thửa đất nêu trên và tự chịu các chi phí có liên quan theo quy định của pháp luật đất đai.

- Việc thanh toán các khoản tiền các bên đã thực hiện xong, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị T tự nguyện chịu.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bên tự nguyện chịu theo quy định pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, do các đương sự thống nhất với nhau về giải quyết vụ án; sự thỏa thuận trên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Xét Đơn kháng cáo của ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Bình M và bà Lê Thị T đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự gồm các ông (bà) Nguyễn Việt H, Lê Thị Anh Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự ghi nhận những nội dung mà các đương sự đã thỏa thuận là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Các đương sự đã tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị T tự nguyện nộp nên phải nộp số tiền 300.000đ;

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau tại phiên tòa nên người kháng cáo là bà T và ông H, bà M phải nộp 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 05-9-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

1.1. Ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Bình M và bà Lê Thị T, ông Trần Minh B đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14-7-2009; cụ thể như sau:

- Ông Đinh Văn H và bà Đặng Thị Bình M đồng ý giao lại quyền sử dụng đất có diện tích 174,1m² thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 07; tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Trần Minh B, bà Lê Thị T quản lý, sử dụng và định đoạt.

- Ông Đinh Văn H và bà Đặng Thị Bình M bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) số CO 657220 của UBND thành phố Bà Rịa cấp cho ông H, bà M ngày 11-4-2019 đối với thửa đất trên cho ông Trần Minh B, bà Lê Thị T.

- Ông Trần Minh B, bà Lê Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đứng tên thửa đất nêu trên và tự chịu các chi phí có liên quan theo quy định của pháp luật đất đai.

1.2. Việc thanh toán các khoản tiền các bên đã thực hiện xong, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên

lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008248 ngày 26-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu. Bà Lê Thị T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000814 ngày 20-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu (do ông Phan Minh Đ nộp). Bà Lê Thị T đã nộp xong.

Ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Bình M phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000816 ngày 23-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu (do ông Đinh Văn H nộp). Ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Bình M đã nộp xong.

4. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (27-5-2020).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp Bà Rịa;
- THA DS Tp Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Cao Xuân Long