

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 158/2022/DS-PT

Ngày 21-7-2022

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 Trần Thị Thanh Trúc

- 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 Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 104/2022/QĐ-PT ngày 24/5/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2022/QĐ-PT ngày 23/6/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản N; địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 219 – 221, đường X, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 10/02/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Tuấn Lộc – Luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Lầu 13, Tòa nhà Indochine, số 4, đường C, phường D, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1971 và bà Huỳnh Thị Hà X, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 32/14, đường ĐX117, khu phố 7, phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đặng Văn L, sinh năm 1982; địa chỉ: Lô DJ9, khu phố 3B, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/9/2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 12/01/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Hộ ông Huỳnh Văn K là chủ sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 30 và thửa số 17, tờ bản đồ số 31, tại xã T, huyện B bị thu hồi để thực hiện Dự án khu công nghiệp và đô thị T theo các Quyết định số 2554/QĐ-UBND ngày 14/6/2007 và số 659/QĐ-UBND ngày 06/3/2008 của Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) tỉnh Bình Dương và Biên bản bồi thường số TB260 ngày 24/10/2008. Hộ ông Huỳnh Văn K được cấp diện tích 605,44m² thuộc Ô số 05, lô A-50, tại khu đất tái định cư thuộc khu công nghiệp và đô thị Tân Uyên, trị giá 605.440.000 đồng. Năm 2011, ông Huỳnh Văn K chết để lại di sản cho vợ tên Nguyễn Thị Ngọc L và con tên Huỳnh Thị Hà X. Ngày 25/6/2012, bà L (đại diện cho bà X) đứng tên nhận thừa kế thửa đất tái định cư nói trên theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng Công chứng Uyên Hưng.

Ngày 17/9/2014, bà L và bà X thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản N (viết tắt Công ty N) với giá 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), thanh toán làm 4 đợt. Bà L, bà X có nghĩa vụ hoàn tất mọi giấy tờ, hồ sơ cần thiết theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho Công ty N hoặc người do công ty yêu cầu. Công ty N đã thanh toán cho bà L, bà X số tiền 600.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 17/9/2014: Đặt cọc 50.000.000 đồng, ngay sau khi ký thỏa thuận chuyển nhượng (phiếu chi ngày 17/9/2014); ngày 18/10/2014: 300.000.000 đồng (phiếu chi ngày 18/10/2014); ngày 24/10/2014: 250.000.000 đồng (phiếu chi ngày 24/10/2014). Số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau khi bà L, bà X nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty N. Tuy nhiên, năm 2018 sau khi đã có GCNQSDĐ, bà L và bà X đã không thực hiện.

Công ty N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Huỳnh Thị Hà X tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1724, tờ bản đồ 32 tại thị trấn T đã được cấp GCNQSDĐ số CH04113 ngày 17/01/2018 đứng tên bà Huỳnh Thị Hà X (là người đại diện của người thừa kế bà Nguyễn Thị Ngọc L) theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp

bà L, bà X không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng theo thỏa thuận thì có nghĩa vụ bồi thường giá trị tăng thêm của thửa đất là 75% giá trị thửa đất tương ứng 4.086.450.000 đồng ($600.000.000 \text{ đồng} / 800.000.000 \text{ đồng} = 75\% \times 605,4 \text{ m}^2 = 454.05 \text{ m}^2 \times 9.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 4.089.450.000 \text{ đồng}$).

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu: Yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã cam kết tại Hợp đồng ngày 17/9/2014 vì lý do nguyên đơn đã thanh toán 75% giá trị hợp đồng. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết thì phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 4.772.120.000 đồng, gồm: Phạt cọc 50.000.000 đồng, bồi thường giá trị tăng thêm 4.722.120.000 đồng ($600.000.000 \text{ đồng} / 800.000.000 \text{ đồng} = 75\% \times 605,4 \text{ m}^2 = 454.05 \text{ m}^2 \times 10.400.000 \text{ đồng/m}^2 = 4.722.120.000 \text{ đồng}$). Tổng cộng 4.772.120.000 đồng (bốn tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

Bị đơn trình bày:

Ngày 23/10/2020, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố nhưng bị đơn đã rút yêu cầu phản tố, bị đơn không yêu cầu Tòa án xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận, lý do:

Giấy biên nhận đặt cọc ngày 17/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L với Công ty N chỉ do bà L ký nên không liên quan đến bà Huỳnh Thị Hà X. Giấy biên nhận này, có chữ ký của bà L, bà X và ông Đặng Văn L không đóng dấu Công ty N nên chỉ là giao dịch giữa các cá nhân, không liên quan đến pháp nhân Công ty N. Ngoài ra, giấy biên nhận đặt cọc ngày 17/9/2014 không ghi số thửa, tờ bản đồ và không có GCNQSDĐ.

Tại Điều 3.2 của giấy biên nhận đặt cọc nêu trên các bên có thỏa thuận: Đợt 1, ngày 17/9/2014, Công ty N đặt cọc cho bà L số tiền 50.000.000 đồng; đợt 2: 30 ngày, sau khi nhận được giấy thừa kế của ông Huỳnh Văn K cho bà X thì Công ty N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại 750.000.000 đồng. Bà L nhận số tiền 50.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 17/9/2014 (phiếu thu không ghi tên bà X). Bị đơn đã cung cấp đầy đủ giấy tờ thừa kế của ông K nhưng đến thời điểm khởi kiện Công ty N chưa thanh toán số tiền của đợt 2 còn lại là 750.000.000 đồng. Do đó, Công ty N phải mất số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do hết thời hiệu khởi kiện và nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên lời trình bày nêu trên, không đồng ý trả lại tiền theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn L trình bày:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tái định cư được xác lập hợp pháp giữa Công ty N với bà L, bà X nên không liên quan đến cá nhân ông L. Trong hợp đồng và tại các biên bản đặt cọc đã ghi đích danh là Công ty N. Với tư cách là người đại diện theo pháp luật, ông L đã nhân danh Công ty N ký kết giao

dịch nhận chuyển nhượng thửa đất tái định cư. Việc chuyển nhượng giữa Công ty N với bà X, bà L đã được công nhận tại Bản án số 124/2020/DS-PT ngày 15/6/2020 về việc tranh chấp thừa kế về tài sản. Ông L không có ý chí mong muốn nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với tư cách cá nhân, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 227, 228, điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Huỳnh Thị Hà X phải trả tiền bồi thường 3.732.704.000 đồng (ba tỷ bảy trăm ba mươi hai triệu bảy trăm lẻ bốn nghìn đồng).

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2014 giữa Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản N với bà Nguyễn Thị Ngọc L và bà Huỳnh Thị Hà X bị vô hiệu.

3. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Các bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L và bà Huỳnh Thị Hà X có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản N số tiền đã nhận 600.000.000 đồng và tiền lãi 440.416.000 đồng, tổng cộng 1.040.416.000 đồng (một tỷ không trăm bốn mươi triệu bốn trăm mười sáu nghìn đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 28/02/2022 nguyên đơn Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản N 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.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc thửa đất các bên giao dịch là của ông Huỳnh Văn K, thửa đất được chỉ định rõ ràng bởi bản đồ 1/500, ông K đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nên đây là tài sản hình thành trong tương lai, ông K chắc chắn nhận được nếu còn sống. Bà L, bà X đã khai nhận thừa kế là người thừa kế hợp pháp của ông K nên họ là người có quyền nhận thửa đất của ông K theo bản án. Giao dịch giữa các bên là giao dịch đối với tài sản hình thành trong tương lai là hoàn toàn phù hợp với quy định của

pháp luật. Tiêu đề là biên nhận đặt cọc nhưng về nội dung tại Điều 2 thể hiện đợt đầu là tiền cọc, đợt hai, đợt ba là tiền thanh toán, các bên chỉ còn một đợt thanh toán khi bà L, bà X nhận giấy chứng nhận và ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà L, bà X là người biết chữ, đã nhận tiền cọc và tiền thanh toán. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L, bà X không tiếp tục chuyển nhượng do giá đất tăng. Tại biên bản làm việc ngày 23/10/2020 thể hiện bà L, bà X yêu cầu phải thanh toán thêm mới đồng ý chuyển nhượng tuy giữa hai bên không có thỏa thuận về điều chỉnh giá; cũng tại biên bản làm việc này, bà L, bà X cũng đã thừa nhận giao dịch với công ty. Nguyên đơn đã thanh toán trên 2/3 nhưng bị đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên đề nghị bị đơn bồi thường thiệt hại. Giao dịch đã thực hiện 75% giá trị. Bị đơn không thực hiện ký kết hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại tương ứng phần nguyên đơn thanh toán là 75% giá trị hợp đồng.

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: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn căn cứ vào 02 hợp đồng đặt cọc và 03 phiếu chi để yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại theo trượt giá đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không đúng vì ngoài đặt cọc, nguyên đơn đã thanh toán thêm 02 lần tương đương 75%, các phiếu chi thể hiện thanh toán cho việc chuyển nhượng. Do việc xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp dẫn đến việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật nội dung là không chính xác. Việc định giá tài sản không đúng quy định tại Điều 104 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 của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn L có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L.

Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là chưa đầy đủ. Theo các chứng cứ thể hiện, các bên đã thực hiện đến giai đoạn thanh toán tiền chuyển nhượng. Như vậy, quan hệ pháp luật cần phải được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 17/9/2014, bà L, bà X (bên chuyển nhượng – A) với Công ty N do ông L làm đại diện (bên nhận chuyển nhượng – B), ký kết biên nhận đặt cọc về việc chuyển quyền sử dụng đất tại khu công nghiệp Mỹ Phước, có nội dung: Bà L, bà X là người được hưởng quyền thừa kế của ông Huỳnh Văn K về thửa đất A-50, Ô số 5 thuộc Khu tái định cư công trình khu công nghiệp và đô thị Tân Uyên, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bà L, bà X đồng ý chuyển nhượng cho Công ty N diện tích 605,44m² thuộc thửa đất (không ghi số), tờ bản đồ (không ghi số) thay thế cho Ô 5, lô A-50, đường N7A theo biên bản bồi thường số TB260 BB.CĐ đứng tên ông Huỳnh Văn K, tại Khu tái định cư công trình khu công nghiệp và đô thị Tân Uyên, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với giá 800.000.000 đồng. Phương thức, thời hạn thanh toán: Đợt 1: Ngày 17/9/2014, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 50.000.000 đồng; đợt 2: Ngày 18/10/2014, bên B thanh toán cho bên A số tiền 300.000.000 đồng; đợt 3: Ngày 24/10/2014, bên B thanh toán cho bên A số tiền 250.000.000 đồng; đợt 4: Bên B thanh toán đủ cho bên A số tiền 200.000.000 đồng, khi bên A nhận GCNQSDĐ và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng (ủy quyền) cho bên B hoặc người đại diện do bên B yêu cầu. Bên A có nghĩa vụ hoàn tất mọi giấy tờ, hồ sơ cần thiết theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bên B hay người do bên B yêu cầu; bồi thường gấp hai lần số tiền mà bên B đã thanh toán nếu có bất kỳ vấn đề gì xảy ra đối với thửa đất như tranh chấp, kiện tụng, bị kê biên thi hành án, không ký được hợp đồng theo yêu cầu cho bên B. Bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bên A sau khi đã ký hợp đồng tại cơ quan có thẩm quyền, chịu mất số tiền đã thanh toán nếu đổi ý không nhận chuyển nhượng, được bồi thường gấp hai lần số tiền đã thanh toán nếu bên A có ý định thay đổi không bán đất. Biên nhận đặt cọc này, có chữ viết họ tên, chữ ký tên của bà L, bà X, chữ ký tên của ông L, không có dấu mộc của Công ty N.

Cùng ngày 17/9/2014, bà L (bên chuyển nhượng – A) với Công ty N do ông L làm đại diện (bên nhận chuyển nhượng – B), ký kết biên nhận đặt cọc về việc chuyển quyền sử dụng đất tại khu công nghiệp Mỹ Phước, có nội dung thỏa thuận giống với biên nhận đặt cọc có bà X ký kết, chỉ khác về phương thức, thời hạn thanh toán, cụ thể: Thanh toán làm hai đợt: Đợt 1: Ngày 17/9/2014, bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền 50.000.000 đồng; đợt 2: Khi bên B nhận được giấy thừa kế của bên A (chứng nhận việc thừa kế từ ông Huỳnh Văn K cho bà X) thì 30 ngày sau, bên B sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại cho bên A là 750.000.000 đồng. Biên nhận đặt cọc này, có chữ viết họ tên, chữ ký tên của bà L, có chữ ký tên của ông L và có mộc dấu của Công ty N.

Ngày 17/9/2014, Công ty đã chi tiền cọc 50.000.000 đồng cho bà L; ngày 18/10/2014, công ty đã chi tiền thanh toán đất 300.000.000 đồng cho bà L, bà X; ngày 24/10/2014, công ty đã chi tiền thanh toán đất 250.000.000 đồng cho bà L, bà X.

[2.2] Mảnh trích lục địa chính ngày 04/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2021, ngày 27/5/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 586,5m²

thuộc thửa số 1724, tờ bản đồ số 32, tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; hiện tại là đất trống, không có tài sản trên đất.

[2.3] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Đất thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 30 và số 17, tờ bản đồ số 31 theo GCNQSDĐ số 01160-QSĐĐ/TU ngày 06/9/2000 do UBND huyện Tân Uyên (nay là B) cấp cho hộ ông Huỳnh Văn K (chết ngày 23/3/2011). Năm 2008, các thửa đất này bị thu hồi để thực hiện dự án khu công nghiệp và đô thị Tân Uyên; hộ ông K được cấp đất tái định cư diện tích 605,4m² (Ô 5, lô A50, đường N7A), khu công nghiệp đô thị T, huyện B, tỉnh Bình Dương (bút lục số 379 – 382). Năm 2017, bà Huỳnh Thị Trà (chị ruột của ông K) tranh chấp thừa kế với bà L, bà X. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện B tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trà trong đó có diện tích đất tranh chấp. Bà Trà kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 124/2020/DS-PT ngày 15/6/2000 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trà, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngày 24/9/2014, bà X có đơn đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 605,44m² thuộc thửa số 1724, tờ bản đồ số 32 (lô A – 50, Ô 5), được UBND xã T, huyện B xác nhận ngày 29/9/2014 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B xác nhận ngày 12/5/2015. Ngày 17/01/2018, bà X (người đại diện của người được thừa kế bà Nguyễn Thị Ngọc L) được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 875672, sổ vào sổ CH04113.

[2.4] Xét, đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà L, bà X theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 875672, sổ vào sổ CH04113 ngày 17/01/2018. Tại thời điểm ngày 17/9/2014, bà L, bà X ký kết biên nhận đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty N thì thửa đất số 1724 nêu trên chưa thuộc quyền sử dụng của bà L, bà X. Bà L, bà X chưa có các quyền của chủ sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, giao dịch giữa bà L, bà X với Công ty N là vô hiệu.

[2.5] Về xử lý giao dịch vô hiệu:

Theo các phiếu chi ngày 17/9/2014, ngày 18/10/2014, ngày 24/10/2014 thì bà L, bà X đã nhận số tiền 600.000.000 đồng, trong đó ngày 17/9/2014, bà L nhận tiền cọc 50.000.000 đồng; ngày 18/10/2014, bà L, bà X nhận tiền thanh toán đất 300.000.000 đồng; ngày 24/10/2014, bà L, bà X nhận tiền thanh toán đất 250.000.000 đồng. Như vậy, các bên đã thực hiện theo thỏa thuận đối với biên nhận đặt cọc ngày 17/9/2014 có bà L, bà X ký kết. Ông L đại diện Công ty N xác định giao dịch giữa hai bên là giữa bà L, bà X với công ty, không phải cá nhân ông L. Việc bị đơn cho rằng theo biên nhận đặt cọc chỉ có bà L ký tên thì bị đơn giao dịch với Công ty N không có giao dịch với cá nhân ông L và nguyên đơn không thực hiện đúng thỏa thuận này, chưa giao số tiền 750.000.000 đồng còn lại nên mất tiền cọc 50.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ngày 06/5/2021, nguyên đơn có yêu cầu

Chi nhánh Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư Tài chính Bưu điện; địa chỉ: Số 577, Bến Phú Lâm, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, thẩm định giá tài sản tranh chấp (bút lục số 140). Ngày 14/5/2021, Tòa án cấp sơ thẩm có giấy triệu tập bị đơn để làm việc về yêu cầu thẩm định giá của nguyên đơn. Tại bản tự khai nộp Tòa án ngày 19/5/2021, bị đơn có ý kiến việc nguyên đơn yêu cầu Chi nhánh Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư Tài chính Bưu điện thì bị đơn không đồng ý (bút lục số 144). Ngày 24/5/2021, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định trưng cầu thẩm định giá tài sản số 03/2021/QĐ-TCTĐGTS, trưng cầu Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư Tài chính Bưu điện thực hiện thẩm định giá tài sản tranh chấp là thửa đất số 1724. Theo Chứng thư thẩm định giá số 131.21HCM ngày 14/6/2021, giá trị đất tranh chấp 6.296.000.000 đồng (bút lục số 179). Ngày 28/11/2021, bị đơn có bản tự khai không đồng ý việc đo đạc, định giá, đề nghị hủy kết quả đo đạc, định giá vì trái quy định pháp luật và có khiếu nại nhưng chưa được giải quyết (bút lục số 244). Căn cứ khoản 2 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự, trường hợp các không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản thì Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá. Đối chiếu quy định này, thì việc nguyên đơn lựa chọn Chi nhánh Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư Tài chính Bưu điện, không được bị đơn đồng ý nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn yêu cầu Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư Tài chính Bưu điện thực hiện việc thẩm định giá là không đúng pháp luật. Kết quả thẩm định giá trên do thực hiện không đúng trình tự thủ tục tố tụng quy định nên không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản tranh chấp làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn, bị đơn đều có lỗi. Bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận 600.000.000 đồng và trả tiền lãi của số tiền đã nhận với mức lãi suất 10%/năm, kể từ ngày nhận đến ngày xét xử sơ thẩm 16/02/2022 theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, số tiền 440.416.000 đồng là chưa đúng quy định pháp luật. Trường hợp này, các bên thực hiện giao dịch đã đến giai đoạn thanh toán hợp đồng chuyển nhượng đất, trong 600.000.000 đồng, chỉ có 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc, còn lại 550.000.000 đồng là tiền thanh toán đất theo thỏa thuận. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Tuy nhiên, việc định giá không theo đúng trình tự thủ tục tố tụng, nếu Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành định giá và xử lý hậu quả giao dịch vô hiệu thì làm mất quyền kháng cáo của đương sự, không đảm bảo chế độ xét xử hai cấp theo quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

[4] 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 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản N.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009922 ngày 28/02/2022 của Chi cục Thi hành án huyện B, 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 huyện B;
- TAND huyện B;
- 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