

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 96/2021/DS - PT

Ngày 19 - 11 - 2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy

Các thẩm phán: Bà Lê Thu Hương

Bà Lê Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Bà Lữ Thị Phương Quý – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và ngày 19 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2021/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1960; Có mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: 1. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm: 1987; vắng mặt

2. Chị Lô Thị H, sinh năm: 1986; Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

Những người làm chứng: đều vắng mặt

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1974;

Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

2. Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

3. Ông PH Bá L, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

4. Anh Nguyễn Mạnh T, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Thôn L, thị trấn Q, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

5. Ông Lê Văn Q, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

6. Ông Luyện Sỹ T, nguyên phó Công an xã Đ.

Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

7. Bà Vũ Thị V, cán bộ tư pháp xã Đ.

Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

8. Ông Vũ Ngọc V, cán bộ địa chính xã Đ

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

9. Ông Nguyễn Cao Đ, Nguyên Chủ tịch xã Đ.

Địa chỉ: Thôn Kênh K, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

10. Anh Trịnh Văn H, sinh năm 1983

11. Chị Trần Thị L, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn Yên Định, xã Định Tân, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/11/2020, bản tự khai ngày 20/11/2020 và trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị H trình bày:*

Do có nhu cầu bán nhà đất để chuyển chỗ ở, anh H, chị H có hỏi bà mua nhà đất và bà đồng ý bán. Sau khi bàn bạc thỏa thuận giữa bà và anh H, chị H thống nhất mua bán nhà đất với giá tiền là 1.650.000.000đ (*Một tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng*). Ngày 16/5/2019, hai bên thống nhất làm hợp đồng đặt cọc với nội dung: Hai bên mua bán nhà, đất tại thôn A, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa với giá là 1.650.000.000đ (*Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*). Bà bán thừa đất số 511, tờ bản đồ số 28, diện tích 236,9m², tại thôn A, xã Đ; trên đất có ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 80m², diện tích sàn 160m². Anh H, chị H thống nhất đặt cọc cho bà số tiền là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*). Số tiền còn lại sau khi hoàn tất thủ tục sang tên cho gia đình anh H, chị H, thì anh H, chị H phải bàn giao đầy đủ tiền cho bà và bà sẽ bàn giao nhà, đất cho anh H, chị H.

Sau khi hai bên làm xong thủ tục chuyển nhượng nhà đất, ngày 07/6/2019, UBND huyện Yên Định đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh H và chị H số CR 200416 với diện tích 236,9m². Anh H đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho bà chiều 7/6/2019. Khi bà nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà thông báo cho anh H, chị H mang tiền lên để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh H và chị H lên nhà bà nhưng không mang theo tiền. Bà hỏi tại sao không mang tiền lên trả để lấy nhà, đất thì anh H chị H nói chưa lo được tiền và mượn bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi công chứng vay

tiền. Bà đã cho khát 03 ngày đến mừng 10/6/2019 phải trả cho bà, nhưng hết 03 ngày vẫn không mang tiền lên thanh toán cho bà. Anh H chị H tiếp tục xin khát 03 ngày nữa, bà đồng ý. Đến ngày 15/6/2019, anh H chị H vẫn không có tiền trả cho bà. Bà có lên UBND xã Đ báo cáo và nhờ xã can thiệp để anh H giao tiền cho bà nhưng anh H và chị H vẫn không có tiền trả.

Ngày 27/6/2019 UBND xã Đ mời hai bên đến để giải quyết việc mua bán nhà đất. Tại văn phòng UBND xã, Ban hòa giải đã phân tích cho hai bên và hai bên vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất và hẹn ngày hôm sau sẽ thanh toán tiền cho bà đầy đủ. Tuy nhiên, đến sáng 28/6/2019 anh H, chị H cùng bố anh H và một số người nhà anh H đến nhà bà nhưng không mang theo tiền để trả mà nói: “...việc mua bán không thành và cô cho cháu xin lại số tiền đặt cọc và mỗi bên phải chịu mỗi đầu thuế” (Khoảng 30.000.000đ), bà không đồng ý. Hôm sau, bà lên UBND xã Đ làm lại hợp đồng chuyển nhượng sang tên lại cho bà và mang theo tiền đặt cọc để trả cho anh H, nhưng anh H lại yêu cầu bà phải chịu toàn bộ tiền thuế và lệ phí trước bạ 02 lần (khoảng hơn 60.000.000đ) thì anh H, chị H mới ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên lại cho bà. Bà không nhất trí nên mang tiền về. Từ đó đến tháng 10/2020 bà liên tục lên nhà anh H để xin chữ ký và muốn giao tiền đặt cọc cho anh H nhưng anh H không chấp thuận.

Ngày 29/10/2020, UBND xã Đ T hành hòa giải giữa bà và anh H, bà đã trình bày cụ thể lý do việc mua bán không thành là hoàn toàn do lỗi của anh H. Tại buổi hòa giải, sau khi nghe UBND xã phân tích bà nghĩ vì tình nghĩa và không muốn rầy rà nên bà chấp nhận trả lại tiền đặt cọc và chấp nhận chịu một lần thuế chuyển quyền khi chuyển lại tên trích lục đất cho bà. Tuy nhiên, phía anh H lại bắt bà phải chịu tiền lãi, với 17 tháng lãi của số tiền đặt cọc với lãi suất theo quy định của Ngân hàng, bà không chấp nhận. Vì vậy buổi hòa giải không thành.

Hiện tại nhà đất là của bà nhưng giấy tờ lại mang tên anh H, chị H, bà muốn vay tiền để làm ăn thì không có thể chấp nên không vay được. Do anh H và chị H không trả tiền nhà đúng hạn gây thiệt hại đến quyền lợi của bà.

Vì vậy, bà khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho bà với yêu cầu: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh H, chị H vì lý do không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận. Tuyên bố bà được quyền phạt cọc, bà không có nghĩa vụ phải hoàn trả khoản tiền đặt cọc 200.000.000đ cho anh H và chị H.

- Tại bản tự khai ngày 20/11/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh Nguyễn Văn H và chị Lô Thị H trình bày:

Ngày 16/5/2019, vợ chồng anh có thỏa thuận mua bán tài sản của bà Trần Thị H gồm nhà và đất tại thôn A, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa với số tiền là 1.650.000.000đ (*Một tỷ, sáu trăm, năm mươi triệu đồng*). Sau khi thống nhất việc mua bán, anh đã đặt cọc cho bà H số tiền là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*), trong tổng số tiền 1.650.000.000đ, số tiền còn lại sau khi hoàn tất thủ tục sang tên thì bàn giao đầy đủ.

Bà H nhận làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng anh trong thời gian 7 ngày sẽ hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đóng các khoản chi phí phát sinh như thuế và lệ phí.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền đặt cọc xong, bà H không thực hiện làm hồ sơ sang tên cho vợ chồng anh với lý do là con trai bà không đồng ý cho bà bán nhà và đất, đồng thời đòi anh chuyển thêm tiền cho bà. Anh không đồng ý. Mãi đến ngày 28/5/2019, sau nhiều lần anh thúc giục thì bà H trả lời: “Chúng mày làm giấy tờ hồ sơ chuyển nhượng sang tên đi, tao hết tiền rồi, hết bao nhiêu hôm sau tao trừ lại cho chúng mày trong số tiền còn lại”. Anh đồng ý làm hồ sơ thủ tục sang tên, lúc bấy giờ bà H mới lên UBND xã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời bàn giao các giấy tờ liên quan cho vợ chồng chúng tôi làm.

Sau khi hoàn tất hồ sơ, anh đã mang lên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên, đồng thời nộp các lệ phí và thuế. Ngày 07/6/2019, UBND huyện Yên Định đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên vợ chồng anh là ông Nguyễn Văn H và bà Lô Thị H, theo số sê ri CR 200416, thửa đất số 511, tờ bản đồ số 28, diện tích 236,9m², tại thôn A, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

Cùng ngày 07/6/2019, anh nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất về đưa lên UBND xã vào sổ lưu. Đồng thời bà H gọi điện liên tục thúc giục vợ chồng anh mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho bà, vợ chồng anh đồng ý đưa Giấy chứng nhận cho bà H vào lúc 15 giờ cùng ngày.

Dựa trên thỏa thuận bằng miệng giữa vợ chồng anh và bà H về việc bàn giao nhà và đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/6/2019 (ngày đẹp vợ chồng anh chọn và được bà H đồng ý). Tối ngày 08/6/2019, bà H gọi điện cho vợ chồng anh với nội dung sau: “Tao cho chúng mày 3 ngày chuẩn bị tiền để chồng cho tao, sau 3 ngày không có tao không bán nữa, chúng mày mất cọc”. Tối ngày 09/6/2019, vợ chồng anh có xuống nhà hỏi bà H tại sao không thực hiện cam kết bằng miệng trên là chồng tiền vào ngày đẹp thì bà H trả lời lúc thì “tao không bán nữa”, lúc thì bảo “con tao xé sổ đỏ rồi”... cùng nhiều lý do khác.

Tuy nhiên, vợ chồng anh vẫn nói vào sáng mai tức ngày 10/6/2019 vợ chồng anh xuống chồng tiền cho bà H. Khi vợ chồng anh xuống nhà bà H, vào nhà bà H thì bà H yêu cầu vợ chồng ra khỏi nhà, miệng luôn nói “tao không bán nữa”. Kể từ ngày 10/6/2019 đến ngày 14/6/2019, vợ chồng anh liên tục gọi điện nhưng không liên lạc được, đồng thời xuống nhà nhưng không thấy bà H ở nhà.

Đến ngày 16/6/2019, bà H có đơn lên UBND xã can thiệp sự việc mua bán giữa vợ chồng anh và bà H, vợ chồng anh có lên làm việc thống nhất giao tiền. Tuy nhiên, khi vợ chồng anh xuống nhà giao tiền thì bà H không đồng ý, luôn miệng nói “không bán nữa”. Tiếp đó, vào các ngày 17-19/6/2019, vợ chồng anh xuống nhà để làm việc yêu cầu bà H thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà, đất thì bà H đuổi vợ chồng anh ra khỏi nhà.

Kể từ thời gian đó, anh H không liên lạc được qua điện thoại cũng như không tiếp cận nói chuyện được với bà H. Ngày 20/6/2020, anh H có gửi báo cáo lên UBND xã Đ báo cáo sự việc bà H không thực hiện đúng cam kết mua bán nhà đất và nhờ UBND xã hòa giải cho đôi bên. Nhưng mãi đến ngày 27/6/2019 bà H mới đến UBND xã Đ làm việc và bà H đồng ý để chúng tôi giao tiền đồng thời bàn giao nhà, đất vào ngày 28/6/2019.

Sáng ngày 28/6/2019, gia đình anh gồm có bố, chú, cậu, bạn bè và vợ chồng anh xuống nhà bà H mang theo số tiền 1.450.000.000đ. Bà H thấy vợ chồng anh xuống nên không ở nhà mà sang nhà hàng xóm là nhà đại lý tạp hóa H Anh ngồi. Tôi có hỏi bà H tại sao không ở nhà làm việc thì bà H trả lời con bà là anh Hòa cầm dao đứng trước nhà không cho ai vào nhà nên phải sang đây. Vì vậy, gia đình anh vào làm việc với bà H tại nhà anh H Anh. Trong quá trình làm việc, bà H khẳng định không bán nhà đất nữa, không nhận tiền. Lúc đó, anh H là cháu bà H có ý kiến “Em H nó đã mang tiền đến đây rồi thì cô bán cho em ấy đi”. Tuy nhiên, bà H không nhận tiền và không bàn giao nhà, đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh. Gia đình anh có ý kiến nếu không bán nữa thì trả lại tiền đặt cọc cho anh, tiền thuế mỗi bên chịu 1 lần, thì bà H không đồng ý và cũng không trả lại tiền đặt cọc cho anh.

Sau đó một thời gian, vợ chồng anh nhận được điện thoại của cán bộ địa chính xã Đ với nội dung yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà H và đóng mọi chi phí (thuế và lệ phí) thì bà H mới trả lại 200.000.000đ, vợ chồng anh không đồng ý. Kể từ đó đến đầu tháng 10/2020, bà H có liên lạc với anh yêu cầu anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên lại cho bà H, nhưng bà H không mang tiền kèm theo, nên anh không đồng ý.

Ngày 29/10/2020, UBND xã Đ hòa giải không thành công sự việc mua bán đất của gia đình anh.

Đến ngày 09/11/2020, vợ chồng anh nhận được thông báo của Tòa án nhân dân huyện Yên Định về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc do bà H khởi kiện.

Anh khẳng định nội dung bà H trình bày trong đơn khởi kiện là không đúng. Vợ chồng anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Vợ chồng anh đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Yêu cầu bà H thực hiện hợp đồng, bà H phải giao nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri CR 200416 do UBND huyện Yên Định cấp ngày 07/6/2019, số vào sổ CH00052 cho vợ chồng anh theo đúng quy định của pháp luật, anh sẽ trả đủ tiền cho bà H. Nếu bà H không giao đất và nhà thì phải thực hiện theo đúng hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất giữa vợ chồng anh và bà H đã được hai bên ký ngày 16/5/2019.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2020, Người làm chứng ông Nguyễn Cao Đ trình bày:*

Khi bà H làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh H, có làm giấy nhận tiền đặt cọc 200.000.000đồng có cô Vũ Thị V cán bộ tư pháp làm chứng. Sau khi hai bên làm xong thủ tục sang tên cho vợ chồng anh H, anh H không trả tiền. Bà H làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết, UBND xã Đ đã giải quyết 2, 3 lần. Sau đó có lần anh H làm đơn đề nghị giải quyết. UBND xã mời anh H lên làm việc. Quá trình UBND xã làm việc bà H rất có thiện chí, bà H nói anh H trả tiền, bà H sẽ đưa giấy, bà H hẹn ngày hôm sau trả tiền, anh H đồng ý. Nhưng đến hết ngày hôm sau, bà H lên xã báo cáo là anh H vẫn không trả tiền, anh H đòi bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các lần làm việc UBND xã hòa giải động viên, dàn xếp cho hai bên thực hiện hợp đồng nên không lập biên bản. Sau đó hai bên vẫn dùng dằng, anh H không trả tiền cho bà H. Sau đó bà H có đơn đề nghị, xã giải quyết mấy lần anh H khát trả tiền lần này đến lần khác nhưng anh H vẫn không trả tiền cho bà H. Bà H nói anh H không giao tiền thì trả lại tiền đặt cọc, yêu cầu anh H làm thủ tục sang tên lại cho bà H, nhưng anh H cũng không đồng ý. Thời điểm UBND xã giải quyết sự việc giữa bà H và vợ chồng anh H vào khoảng tháng 6,7 năm 2019.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2020, Người làm chứng ông Vũ Ngọc V trình bày :*

Ông là người làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho anh H. Sau khi bà H làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H yêu cầu anh H giao tiền nhưng anh H không giao. Khoảng tháng 6,7/2019, bà H lên gặp chủ tịch xã Đ yêu cầu giải

quyết, anh là người gọi anh H lên làm việc, gọi anh H mấy lần anh H mới lên làm việc. Khi lên xã làm việc, anh H không có tiền trả cho bà H, anh H cứ khát ngày này sang ngày kia. Anh H không có tiền để trả cho bà H để lấy bìa đất. Mục đích của anh H là lấy bìa đất để sang vay tiền Ngân hàng trả cho bà H, nhưng không có bản chính Ngân hàng không cho vay tiền. Anh H không có tiền trả cho bà H, dùng dằng một thời gian, bà H bảo không bán nữa. Có một hôm bà H mang 200.000.000đồng lên phòng ông Đ chủ tịch xã chờ anh H đến trả lại tiền đặt cọc, nhưng anh H không nhận. Nguyên nhân dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc giữa bà H và vợ chồng anh H là do anh H không có tiền để trả cho bà H.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2020, Người làm chứng bà Vũ Thị V trình bày:*

Ngày 15/5/2020 bà H và vợ chồng anh H lên UBND xã Đ làm giấy nhận tiền đặt cọc, bà có làm chứng việc đặt cọc giữa vợ chồng anh H và bà H, tôi không biết ai là người viết giấy. Sau khi viết xong mới mang sang phòng bà làm chứng việc đặt cọc 200.000.000đồng. Khi đó bà có hỏi bà H, tại sao đặt cọc ít vậy. Bà H nói anh H không có tiền, nên bà tạo điều kiện cho đặt cọc ít, sau này anh H vay được tiền sẽ trả đủ số tiền cho bà. Còn sự việc thực hiện hợp đồng sau này bà không nắm được. Bà có thấy bà H lên UBND xã mấy lần gặp chủ tịch xã, đề nghị xã mời anh H lên làm việc để trả tiền, nhưng anh H không lên trả tiền. Tại buổi hòa giải ngày 29/10/2020 bà có tham dự buổi hòa giải, nhưng không ghi biên bản hòa giải. Tại buổi hòa giải bà H trình bày anh H có đến nhà bà H nhiều lần chỉ khát, chứ không lần nào mang tiền. Bà H trình bày giờ bà không bán đất nữa.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2020, Người làm chứng ông Luyện Sỹ T trình bày:*

Năm 2019 ông có tham gia làm việc giải quyết vụ mua bán đất giữa bà Hòa và vợ chồng anh H. Ông không nhớ chính xác ngày tháng. Tại buổi làm việc, anh H thừa nhận đặt cọc 200.000.000đồng để mua đất của bà H, đến thời điểm làm việc anh H chưa có tiền để trả cho bà H. Anh H hẹn ngày trả tiền cho bà H, đến ngày bà H lên xã chờ anh H giao tiền, nhưng anh H không đến giao tiền. Sau đó, bà H nhiều lần đến UBND xã Đ đề nghị giải quyết. Những lần giải quyết sau này của UBND xã ông không được tham gia. Theo ông, được nghe hai bên trình bày thì bà H và vợ chồng anh H làm thủ tục chuyển nhượng đất. Sau khi có bìa đất, bà H yêu cầu thực hiện hợp đồng, nhưng anh H không có tiền để trả, anh H xin khát, hẹn trả tiền sau. Đó là nội dung ông nắm được khi tham gia làm việc với hai bên.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2021, Người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông và anh Nguyễn Văn H có mối quan hệ ông là chú ruột của anh H, là em trai của bố anh Nguyễn Văn H. Ông có nghe anh H nói mua đất của bà H. Ông có gặp bà H một lần, hôm đó ông đi cùng anh H đến nhà bà H để trả tiền mua đất. Hôm đó bố anh H gọi ông xuống đi cùng giao tiền đất. Thời điểm đó là mùa hè năm 2019, ông không nhớ chính xác ngày nào, ông đi bằng xe máy lai bố anh H. Hôm đó có anh H, chị H, bố anh H, cậu anh H và ông đến trước, sau đó có mấy người bạn anh H đến sau đi bằng ô tô. Ông vào nhà bà H, bà H không có nhà, sau đó có cô hàng xóm là cháu bà H ra mở cửa cho ông vào thăm nhà. Khi bà H về thì bà H bảo bà không bán nhà nữa và bà H có mời ra khỏi nhà, bảo sang nhà hàng xóm bán tạp hóa để nói chuyện. Khi vào nhà bán tạp hóa để nói chuyện, tiền bỏ vào trong phong bì hay túi gì đó ông không nhớ chính xác. Bố anh H có mang tiền đi, mang tiền vào nhà bà H, việc bà H có thấy tiền hay không thì ông không biết. Bà H bảo bà H không bán nữa, không nhận tiền. Bà H trao đổi với anh H bà H không bán đất nữa. Ông bảo với bà H nếu không bán nữa thì trả tiền đặt cọc và trả tiền thuê đất cho anh H, nhưng bà H không đồng ý chịu thuê. Sau đó chúng tôi ra về.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2021, Người làm chứng ông Nguyễn Xuân Q trình bày:

Ông và anh Nguyễn Văn H có mối quan hệ ông là bố đẻ anh H. Ông biết việc anh H mua đất của bà H ở thôn A, xã Đ. Anh H mua đất của bà H vào tháng 5, tháng 6/2019. Anh H có nói là đặt cọc tiền để mua đất nhà bà H, nên ông biết. Ông chưa vào nhà bà H, có một hôm ông đi cùng anh H đến nhà bà H để giao tiền nhưng bà H không cho vào nhà, phải vào nhà hàng xóm nói chuyện với bà H. Hôm đó ông đến gặp bà H vào năm 2019, ông không nhớ thời điểm chính xác. Hôm đó gặp bà H ngoài vợ chồng anh H, H còn có 06 người nữa đi cùng gồm có ông và chú ruột là Đ, cậu ruột là L và 03 người bạn. Khi đến gặp bà H anh H mang đủ số tiền là 1.450.000.000đồng. Gia đình ông phải để tiền ngoài xe của anh T, cậu L phải đứng ngoài trông xe, trông tiền. Trước khi đi ông là người đếm tiền đầy đủ, tiền đưa cho con dâu ông là Lò Thị H cầm tiền. Khi ông đến nhà bà H thì bà H đóng cửa không cho vào. Bà H tuyên bố không bán nữa, lúc bà H nói có anh T chứng kiến. Ông yêu cầu bà H trả lại số tiền 200.000.000đồng đặt cọc nhưng bà H bảo “Tôi không có tiền trả”. Sau đó mọi người đi về.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2021, Người làm chứng ông PH Bá L trình bày:

Ông và anh Nguyễn Văn H có mối quan hệ ông là cậu ruột, ông có nghe anh H nói mua bán đất với bà H. Ông có gặp bà H một lần, hôm đó ông có đi cùng anh H đến nhà bà H để trả tiền mua đất. Gia đình anh H sắp tiền mang bỏ tiền vào túi vải, đến nhà bà H thì vợ anh H ôm tiền ngồi trên xe anh T, ông ngồi trên xe của anh T cùng chị H trông tiền. Tiền để trên xe không mang tiền vào nhà. Bà H không cho vào nhà, anh H và bố, chú vào nhà hàng xóm nói chuyện với bà H. Ông ngồi ngoài ô tô, không chứng kiến việc nói chuyện của bà H và anh H. Thấy anh H và mọi người quay ra bảo đi về vì bà H không bán nữa, nên cầm tiền về luôn.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2021, Người làm chứng anh Nguyễn Mạnh T trình bày:

Anh và anh Nguyễn Văn H có mối quan hệ là là bạn học cùng khóa với nhau. Anh H hỏi vay tiền của anh để trả cho bà H. Anh có gặp bà H một lần, nhưng không phải trong nhà bà H, mà ở nhà hàng xóm, hôm đó anh đi cùng với anh H lên trả tiền cho bà H. Anh cho anh H vay 150.000.000đồng. Anh H bảo anh đi cùng đến nhà bà H, anh trực tiếp đi cùng vào gặp, nói chuyện với bà H ở nhà hàng xóm của bà H. Anh chứng kiến việc trao đổi giữa bà H và anh H. Anh H đặt tiền trên bàn, nói chuyện với bà H, nhưng bà H bảo không bán nữa. Anh H, chị H còn đứng quay video. Lúc đó có cả con dâu của bà H ở đó. Anh H có mang tiền vào, để trong túi bóng màu trắng, để ở trên bàn. Anh H có nói với bà H nếu không bán đất nữa thì trả cho anh H 200.000.000đồng, trả thuế sang tên trước đây và sang tên lại sau này, nhưng bà H không đồng ý. Hai bên có nói đi nói lại, nhưng không thống nhất được, sau đó anh đi về.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2021, Người làm chứng ông Lê Văn Q trình bày:

Ông và anh Nguyễn Văn H không có họ hàng gì, ông quen anh H thông qua việc làm ăn quen nhau đã 3 năm rồi. Anh H mua đất của bà H, nên hỏi ông vay 900.000.000 đồng. Ông cho anh H vay với điều kiện phải giao trích lục đất cho ông. Hôm đó ông đến nhà bà H, mang theo số tiền 700.000.000đồng để cho anh H vay. Ông không gặp bà H, không biết bà H là ai, ông ngồi trên ô tô của ông, ở quán bia gần nhà bà H, ông chưa giao tiền cho anh H, đợi khi nào anh H làm việc xong với nhà bà H, nếu anh H mang trích lục ra thì ông đưa tiền cho anh H vay. Một lúc sau, thì anh H ra bảo bà H không nhận tiền, nên bảo ông đi về.

- Tại bản tự khai ngày 24/6/2021, Người làm chứng anh Trịnh Văn H và chị Trần Thị L trình bày:

Khoảng 9h đến 10h ngày 28/6/2019 bà H có đến nhà chơi, khi định về thì gia đình anh H đến chỗ quán nhà anh chị, anh H có mời mọi người vào uống nước, khi

uống nước có bàn luôn câu chuyện nhà đất của bà H. Anh H và chị Anh không thấy gia đình anh H mang tiền đến, mà chỉ nghe anh H đến xin tiền đặt cọc của bà H, anh chị không thấy mang tiền mua nhà đến cho bà H.

- Tại biên bản hòa giải ngày 03/12/2020 và ngày 19/3/2021: Các đương sự thống nhất được nội dung:

Ngày 16/5/2019, bà Trần Thị H và vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Lô Thị H giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Thửa đất số 511, tờ bản đồ số 28, diện tích 236,9m², tại thôn A, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa; trên đất có ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 80m², diện tích sàn 160m². Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà là 1.650.000.000đ (*Một tỷ, sáu trăm, năm mươi triệu đồng*). Cùng ngày, hai bên đã viết giấy nhận tiền đặt cọc bán nhà, đất, theo đó vợ chồng anh H đặt cọc cho bà H số tiền là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*), số tiền còn lại sau khi hoàn tất thủ tục sang tên thì vợ chồng anh H sẽ bàn giao đầy đủ cho bà H. Trong Giấy đặt cọc, hai bên thống nhất: Nếu bên bán không bán nữa thì phải bồi hoàn gấp đôi số tiền bên mua đã đặt cọc; bên mua sau khi đã làm thủ tục hành chính xong mà không mau thì số tiền đặt cọc bên bán không hoàn trả lại. Vợ chồng anh H đã giao số tiền đặt cọc 200.000.000đ cho bà H, có sự chứng kiến của bà Vũ Thị V, cán bộ tư pháp xã Đ.

Ngày 07/6/2019, UBND huyện Yên Định đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Lô Thị H, số sê ri CR 200416. Ngày 07/6/2019, anh H lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, có phô tô công chứng 01 bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bản gốc anh H giao luôn cho bà H.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản như sau:

+ Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 15/4/2021 thể hiện: Khu nhà đất của bà H chuyển nhượng cho anh H chị H có diện tích đất là 236,9m² trị giá 1.776.750.000đ, diện tích nhà mặt sàn 01 tầng là 180m² trị giá 836.942.000đ. Tường rào, sân, cổng ngõ trị giá 60.000.000đ.

Tổng giá trị tài sản nhà đất tại thời điểm định giá là 2.673.692.000đ.

- Tại biên bản hòa giải ngày 24/6/2021:

Bà H vẫn yêu cầu hủy hợp đồng và đề nghị tuyên bố phạt cọc. Nếu anh H và chị H trả tiền nhà đất theo giá đã định giá thì bà chấp nhận thực hiện hợp đồng.

Anh H và chị H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Anh chỉ chấp nhận giá mua bán lúc đầu là 1.650.000.000đ. Anh chấp nhận trả tiền lãi của số tiền còn lại chưa thanh toán là 1.450.000.000đ, theo mức lãi suất 0,84%/1 tháng. Số

tiền đặt cọc 200.000.000đ anh đề nghị bà H phải trả lãi cho anh là 0,84%/1 tháng thời gian tính lãi từ khi nhận tiền đặt cọc cho đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS- ST ngày 29/6/2021 Tòa án nhân dân huyện Yên Định đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 328, Điều 410, Điều 413, Điều 422, Điều 423, Điều 424 và 427 Bộ luật dân sự; Điều 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào điểm 3 khoản 3, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Tiểu mục 1.1, mục 1 phần II của Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

- Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: số 36/HĐCN ngày 28/5/2019 đối với thửa đất số 511, tờ bản đồ số 28, diện tích 236,9m², tại thôn A, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa giữa bà Trần Thị H với anh Nguyễn Văn H và chị Lô Thị H.

Chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Trần Thị H đối với anh Nguyễn Văn H và chị Lô Thị H.

Số tiền anh H và chị H đặt cọc 200.000.000đ ngày 16/5/2019 thuộc sở hữu của bà Trần Thị H.

Bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Anh H, chị H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự không có giá ngạch và 10.000.000đ tiền án phí dân sự giá ngạch tài sản.

Trả lại cho bà H số tiền 300.000đ tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu số AA/2015/0003788 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 13/7/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Định kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị H; buộc bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết. Bị đơn là anh Nguyễn Văn H và chị Lô Thị H phải thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.450.000.000đ và phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 BLDS 2015. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

* Ngày 09/7/2021, bị đơn là anh Nguyễn Văn H và chị Lô Thị H kháng cáo, với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa sửa toàn bộ bản án sơ thẩm là không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Thị H và buộc bà H phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số theo số sê ri CR 200416, thửa đất số 511, tờ bản đồ số 28, diện tích 236,9m² cùng tài sản trên đất tại thôn A, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa cho vợ chồng anh chị theo quy định của pháp luật. Anh, chị có nghĩa vụ thanh toán số tiền mua nhà đất cho bà H theo thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/5/2019.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 07/6/2019 cho ông Nguyễn Văn H, bà Lô Thị H.

- Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

- Viện kiểm sát không rút kháng nghị.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*** Ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa:**

- Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán và thư ký đều thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 07/6/2019 cho ông Nguyễn Văn H, bà Lô Thị H. Do phát sinh tình tiết mới, cấp sơ thẩm chưa thụ lý giải quyết nên tại cấp phúc thẩm không thể xem xét được. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 BLTTDS, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự và ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là anh Nguyễn Văn H, chị Lô Thị H kháng cáo; Viện kiểm sát kháng nghị trong thời hạn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét các nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/5/2019, giữa bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn H, chị Lô Thị H được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đã được chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, đăng ký vào

sổ địa chính, phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 423; Điều 424 BLDS năm 2015; khoản 7 Điều 95; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 07/6/2019 Ủy ban nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H và chị H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mới thực hiện được phân thủ tục về hình thức theo quy định của pháp luật. Còn phần nghĩa vụ thanh toán tiền của bên mua cho bên bán chưa thực hiện. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 36/HĐCN ngày 28/5/2019 giữa bà với anh H, chị H và bà được quyền phạt cọc, bà không có nghĩa vụ phải hoàn trả khoản tiền đặt cọc 200.000.000đ cho anh H và chị H. Nhưng sau khi nhận chuyển nhượng anh H và chị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, bà H chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2019 và phạt cọc mà không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Lô Thị H là chưa giải quyết triệt để vụ án. Vì nếu chỉ xem xét hợp đồng chuyển nhượng và phạt cọc thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Lô Thị H vẫn đang có giá trị pháp lý. Như vậy việc xem xét giải quyết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn H và Lô Thị H theo yêu cầu của bà H là cần thiết để giải quyết vụ án được triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Nguyên đơn đề nghị hủy GCNQSDĐ là có cơ sở và để giải quyết vụ án được triệt để nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Do có tình tiết mới tại giai đoạn phúc thẩm, việc đề nghị của bà H là cần thiết cho việc giải quyết vụ án toàn diện, đầy đủ và dứt điểm vụ án, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự mà cấp sơ thẩm chưa xem xét và cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Bản án sơ thẩm bị hủy nên anh Nguyễn Văn H và chị Lô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310; khoản 3 Điều 148 của BLTTDS. Khoản 3 Điều 29 NQ 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Yên Định giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn H và chị Lô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho anh H, chị H mỗi người 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0005520 ngày 15/7/2021 và AA/2019/0005521 ngày 15/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện Yên Định;
- Chi cục THADS huyện Yên Định;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Thị Thủy

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

Lê Thị Sáu Lê Thị Dung

Lê Thị Thủy

