

Bản án số: 557/2022/DS-PT
Ngày 22 tháng 8 năm 2022
“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê mặt
bằng; tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1232/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1978 – Có mặt;

Địa chỉ: ấp Sóc Chà A, xã Thanh Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1952; Địa chỉ: ấp Đông Sơn, xã Tập Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh (Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2021) – Có mặt;

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1982 – Có yêu cầu vắng mặt;

Địa chỉ: ấp Sóc Chà A, xã Thanh Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Thạch Văn Tuyên – Văn phòng luật sư Minh Luận thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh – Có mặt;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Huỳnh K (tên gọi khác: Kevin K), sinh năm 1962; Địa chỉ: 4113 Staghorn Circle North Fort Worth TX 76137-0000, Texas – USA; Tạm trú Khóm 5, thị trấn Trà Cú, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh K: Luật sư Phạm Minh Luận – Trưởng Văn phòng luật sư Minh Luận thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh – Có mặt;

4. *Người kháng cáo:*

4.1. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều T.

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh K;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/3/2018 và lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N trình bày:

Trước đây bà có nhận chuyển nhượng của em ruột tên là Nguyễn Thị Kiều T thửa đất số 1634, diện tích 271 m², gắn liền với quán nước giải khát tại ấp Trà Lés, xã Thanh Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/9/2018. Sau đó, bà cho ông Lâm Thành H thuê, đến ngày 10/4/2020 bà lấy lại cho bà T thuê giá 2.500.000 đồng/tháng, hai bên thỏa thuận bằng lời nói là khi nào bà có nhu cầu sử dụng quán thì bà T trả lại đất và quán cho bà. Bà T trả tiền thuê 04 tháng, từ tháng thứ 5 đến nay không trả tiền thuê. Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại cho bà quán nước và thửa đất số 1634 và rút yêu cầu đòi tiền thuê quán 12.500.000 đồng.

Bà không đồng ý việc ông Huỳnh K yêu cầu bà trả 500.000.000 đồng tiền đặt cọc của việc chuyển nhượng thửa đất số 1634, diện tích 271 m² gắn liền quán nước, vì bà không có thỏa thuận chuyển nhượng đất và cũng không có nhận tiền đặt cọc của ông K. Bà không biết việc bà T có vay mượn tiền của ông K hay là không. Bà đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1634.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều T trình bày:

Ngày 31/5/2020, bà có thuê quán nước như bà N trình bày. Nguyên nhân bà không trả quán nước và tiền thuê mặt bằng cho bà N là do vào năm 2019, bà có chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 1575, diện tích 174 m² gắn liền căn nhà

tường trị giá 1.000.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền. Hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng mà vẫn để bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì bà T còn thế chấp giấy để vay tiền ở Ngân hàng, bà N hứa khi nào chuyển nhượng được thửa đất 1575 thì sẽ cho lại bà T 500.000.000 đồng, để bà T trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà N. Trong thời gian này, bà chung sống như vợ chồng với ông Huỳnh K. Do thời gian lâu mà vẫn không tìm được người nhận chuyển nhượng thửa đất số 1575, nên bà T không còn khả năng trả tiền lãi cho Ngân hàng, nên ông K có đưa cho bà T 500.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1575 rồi giao cho ông K giữ như một hình thức cầm cố không tính lãi. Ông K nói khi nào bà N chuyển nhượng được thửa đất số 1575, thì phải trả cho ông 500.000.000 đồng và bà N cũng đồng ý. Sau đó, bà N gợi ý bán quán nước gắn liền thửa đất số 1634 cho ông K với giá 800.000.000 đồng thì ông K đồng ý mua, nên kể từ đây bà T ngưng trả tiền thuê mặt bằng cho bà N. Ngày 11/8/2020, bà S nhận chuyển nhượng thửa đất số 1575 và khi bà S trả tiền đất thì có mặt cha của bà, tên là Nguyễn Văn T thì bà N có cho bà T 500.000.000 đồng. Sau đó, bà T có đưa lại cho bà N số tiền 500.000.000 đồng này, xem như là tiền ông K đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 1634, để khấu trừ vào số tiền 500.000.000 đồng mà trước đây bà T mượn của ông K để trả nợ Ngân hàng.

Từ khi thuê quán nước đến nay, bà không có sửa chữa, xây cất gì thêm. Bà không đồng ý trả quán và đất cho bà N, bà T yêu cầu bà N phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 1634 cho ông K và ông K sẽ tiếp tục trả cho bà N số tiền 300.000.000 đồng là đủ số tiền thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1634 là 800.000.000 đồng. Nếu bà N không đồng ý chuyển nhượng, thì phải trả lại cho ông K số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh K (Kevin K) trình bày: Ông thống nhất ý kiến của bà Nguyễn Thị Kiều T. Ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà N thửa đất số 1634 gắn liền quán nước với giá 800.000.000 đồng. Do bà N với bà T là chị em ruột nên không có làm giấy tờ. Nay nếu bà N không tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 1634 cho ông, thì ông yêu cầu bà N phải trả lại cho ông 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và ông xin rút lại yêu cầu tính lãi số tiền 35.413.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 35, 37, 147, 157, 217, 227, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 146, 422, 472, 482 Bộ luật dân sự; 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N. Buộc bà Nguyễn Thị Kiều T giao trả diện tích 271 m², thửa đất số 1634, tờ bản đồ 04 gắn liền với quán nước cùng toàn bộ công trình, cây lâu năm trên đất, tọa lạc ấp Trà Lés, xã Thanh Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh. Vị trí, kích thước và tứ cận của thửa đất như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1946, kích thước 8,00 m; giáp thửa 1945, kích thước 5,00 m;

- Hướng Tây giáp Đường tránh Quốc lộ 53, kích thước 14,30 m và 15,25 m;

- Hướng Nam giáp thửa 1599 gồm 03 đoạn: Đoạn 1 (từ cột mốc 5-4) kích thước 3,20 m; đoạn 2 (từ cột mốc 4-3) kích thước 16,15 m; đoạn 3 (từ cột mốc 3-7) kích thước 5,44 m;

- Hướng Bắc giáp thửa 1635 gồm 02 đoạn: Đoạn 1 (từ cột mốc 1-2) kích thước 13,10 m và đoạn 2 (từ cột mốc 2-6) kích thước 3,45 m;

Các đương sự không có tranh chấp tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bà Nguyễn Thị Kiều T được phép lưu cư 03 tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm để tìm nơi ở khác;

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh K (Kevin K) yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích N phải trả 500.000.000 đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 1634, diện tích 271 m² gắn liền với quán bán nước giải khát.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn đình chỉ giải quyết vụ án đối với việc bà N đòi bà T trả tiền thuê quán số tiền 12.500.000 đồng và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của ông Huỳnh K yêu cầu tính tiền lãi số tiền 35.413.000 đồng; quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/4/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh K có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, buộc bà Nguyễn Thị Bích N phải trả lại cho ông số tiền 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Nguyễn Thị Bích N trình bày bà không đồng ý với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kiều T và không đồng ý kháng cáo của ông Huỳnh K, vì bà không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1634 cho ông K, cũng không có nhận tiền đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng như bà T và ông K trình bày.

Ông Nguyễn Văn G đề nghị xem xét bà T và ông K nói bà N chuyển nhượng đất cho ông K, nhưng không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ủy ban nhân dân xã chỉ xác nhận chữ ký của ông H chứ không xác nhận nội dung ông H trình bày; Người hứa cho thì có quyền cho hay là không cho, chứ không có quy định hứa cho thì bắt buộc phải cho.

Luật sư Thạch Văn Tuyên đề nghị xem xét bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K thửa đất số 1634 và đã nhận tiền cọc 500.000.000 đồng. Việc này có ông T, bà S chứng kiến và có đoạn ghi âm. Tuy đoạn ghi âm không có nói rõ việc chuyển nhượng thửa đất 1634 và nhận tiền cọc, nhưng có đoạn bà N kêu bà T trả tiền cho bà đi thì bà sẽ cho tiền bà T. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và cho rằng không cần thiết đưa ông T, bà S vào làm chứng là không đúng tố tụng, vì vậy đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm.

Luật sư Phạm Minh Luận đề nghị xem xét tuy các bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc bằng văn bản, nhưng các chứng cứ khác thể hiện bà N có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1634 cho ông K. Cụ thể là văn bản làm chứng của ông H được Ủy ban nhân dân chứng thực; Các đoạn ghi âm tuy không nói rõ việc chuyển nhượng thửa đất 1634 và nhận tiền cọc, nhưng có đoạn bà N kêu bà T trả tiền cho bà đi thì bà sẽ cho tiền bà T, nên đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hình thức các đơn kháng cáo đều hợp lệ; về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều T và đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh K đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ, người kháng cáo có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt họ, theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, thì Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt họ;

[2] Thửa đất số 1634, diện tích 271 m², tờ bản đồ số 4 ấp Trà Lés, xã Thanh Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh do bà Nguyễn Thị Bích N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 053100 cấp ngày 06/9/2018. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2021 thể hiện trên đất có quán bán nước, 10 cây xoài và 05 cây bơ.

[3] Tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*;

Ông Huỳnh K xuất trình 03 đoạn file ghi âm và trình bày bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông thửa đất số 1634, đã nhận của ông 500.000.000 đồng tiền cọc, nhưng bà N không thừa nhận, nội dung của 03 file ghi âm cũng không thể hiện bà N thừa nhận như ông K đã trình bày.

Pháp luật quy định việc đặt cọc phải được lập thành văn bản; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng phải lập thành văn bản và phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; Các bên đương sự đều thừa nhận không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1634 bằng văn bản, cũng không có văn bản đặt cọc và ông K cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh bà N đã nhận của ông số tiền cọc 500.000.000 đồng. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông K.

[4] Bà Nguyễn Thị Kiều T trình bày bà Nguyễn Thị Bích N đã nhận của ông Huỳnh K tiền cọc 500.000.000 đồng và bà N đã tặng lại cho bà số tiền 500.000.000 đồng, nhưng bà N không thừa nhận. Các file ghi âm do bà T xuất trình cũng không có nội dung bà N thừa nhận đã nhận tiền cọc của ông Huỳnh K và cho lại bà T số tiền 500.000.000 đồng nhận cọc của ông K. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà T.

[5] Bị đơn bà T thừa nhận đã thuê mặt bằng và quán nước của bà N. Hai bên không lập hợp đồng thuê bằng văn bản mà chỉ bằng lời nói, không xác định thời gian thuê. Theo quy định tại khoản 2 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2015 thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời gian hợp lý. Bản án sơ thẩm đã buộc bà T trả lại cho bà N tài sản thuê là đúng quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm tuyên quyền lưu cư kể từ ngày tuyên án sơ thẩm là chưa phù hợp, mà cần phải tính kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nên điều chỉnh lại cho đúng.

[6] Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà T và ông K, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết vụ án đối với việc bà N đòi bà T trả tiền thuê quán số tiền 12.500.000 đồng và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của ông Huỳnh K yêu cầu tính tiền lãi số tiền 35.413.000 đồng; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kiều T và không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh K (Kevin K); Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh;

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N.

Buộc bà Nguyễn Thị Kiều T giao trả cho bà Nguyễn Thị Bích N thửa đất số 1634, tờ bản đồ 04, diện tích 271 m² gắn liền với quán nước cùng toàn bộ công trình, cây lâu năm trên đất, tọa lạc ấp Trà Lés, xã Thanh Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Vị trí, kích thước, hình thể, giáp giới thửa đất và kết cấu vật kiến trúc trên đất được xác định theo Sơ đồ khu đất đính kèm Công văn số 100/VPĐKKĐ-KTĐC ngày 07/3/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Bà Nguyễn Thị Kiều T được quyền lưu cư 03 (ba) tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm: Ngày 22 tháng 8 năm 2022;

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh K (Kevin K) yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích N phải trả tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) nhằm để chuyển nhượng thửa đất số 1634, diện tích 271 m² gắn liền với quán bán nước giải khát.

3. Bà Nguyễn Thị Kiều T và ông Huỳnh K đều phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*)/người và được khấu trừ tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*)/người, theo Biên lai thu số 0008836 và Biên lai thu số 0008837 cùng ngày 07/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết vụ án đối với việc bà N đòi bà T trả tiền thuê quán số tiền 12.500.000 đồng và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của ông Huỳnh K yêu cầu tính tiền lãi số tiền 35.413.000 đồng; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (18b).

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

Phạm Văn Công