TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 205/2022/DS-PT
Ngày 12-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Đinh Thị Mộng Tuyết

- 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 12 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 186/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 170/2022/QĐ-PT ngày 06/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 190/2022/QĐ-PT ngày 22/8/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Tuyết A, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ: xã B, huyện T, tỉnh Bình Định (hợp đồng ủy quyền ngày 08/10/2021).

- *Bị đơn:* Bà Thạch Thị Kiều T, sinh năm 1977; thường trú: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ hiện nay: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân P – Luật sư của Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số 9/1A, khu phố 2, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Lương Thị G, sinh năm 1948; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ hiện nay: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Thạch Thị Kiều T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/8/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/9/2020, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết A (ông Huỳnh Nhật Q) trình bày:

Ngày 12/3/2020, bà A và bà Thạch Thị Kiều T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 101m^2 thuộc thửa số 1077, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05719 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Thạch Thị Kiều T, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 với giá 500.000.000 đồng (thực tế là 480.000.000 đồng). Bà A đã đặt cọc cho bà T số tiền 300.000.000 đồng. Việc thỏa thuận có lập hợp đồng. Số tiền còn lại 200.000.000 đồng khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng sẽ thanh toán đủ.

Sau khi ký hợp đồng, bà A nghe nói bà T giao cho ông D đi làm thủ tục chuyển nhượng. Vài ngày sau, bà A nói chuyện với ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1974, địa chỉ: ấp Chợ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thì ông T1 nói phần đất bà A đặt cọc chuyển nhượng của bà T nằm trong hành lang đường bộ, nên bà A có liên hệ với bà T để thương lượng lại. Bà T đề nghị đổi cho bà A phần đất bà T mua của bà Lương Thị G với giá 750.000.000 đồng, bà A đồng ý. Do đó, bà A với bà T có lập hợp đồng mua bán đất (giấy đặt tiền cọc) ngày 08/6/2020 với nội dung chuyển nhượng phần đất diện tích 214m^2 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 750.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng, bà A có giao cho bà T số tiền 80.000.000 đồng, 1.000USD, tổng cộng 100.000.000 đồng, bà T có trả lại bà A phần dư là 3.000.000 đồng, cộng với số tiền 300.000.000 đồng của hợp đồng ngày 12/3/2020 mà bà A đã giao cho bà T nên trong hợp đồng ngày 08/6/2020 ghi số tiền đặt cọc lần 1 là 400.000.000 đồng. Số tiền còn lại 350.000.000 đồng khi nào ra công chứng sẽ thanh toán hết. Sau khi ký kết hợp đồng, đến ngày 19/6/2020 bà T yêu cầu tăng giá đất lên 950.000.000 đồng. Bà T đề nghị cho bà A nợ 200.000.000 đồng đến khi nào ra giấy chứng nhận thì bà A thanh toán sau, nhưng bà A không đồng ý. Bà A yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá 750.000.000 đồng, nhưng bà T không đồng ý.

Nay, bà A yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất (giấy đặt tiền cọc) ngày 08/6/2020 và yêu cầu bà T thanh toán lại số tiền cọc 400.000.000 đồng cùng với lãi suất từ ngày 08/6/2020 đến ngày xét xử.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T thì bà A không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Q thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: bà A yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán đất (giấy đặt tiền cọc) ngày 08/6/2020 là vô hiệu, yêu cầu bà T thanh toán lại số tiền cọc 400.000.000 đồng và rút yêu cầu đối với số tiền lãi tính từ ngày 08/6/2020 đến ngày xét xử. Ngoài ra ông Q không có ý kiến nào khác.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 15/9/2020, ngày 14/4/2021, bản tự khai ngày 24/8/2020, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Thạch Thị Kiều T trình bày:

Thống nhất trình bày của bà A về thỏa thuận ngày 12/3/2020.

Ngày 04/6/2020, bà T có báo cho bà A là ngày 11/6/2020 hai bên ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên nhưng bà A tự ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với lý do là không thế chấp ngân hàng được. Bà A có đề nghị bà T đổi phần đất khác và sẽ bù thêm tiền cho bà T thì bà T có nói với bà A là đổi qua phần đất thuộc thửa 128, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại ấp Chợ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, nhưng bà A không đồng ý. Sau đó, bà A đề nghị bà T đổi sang phần đất bà T nhận chuyển nhượng của bà Lương Thị G với diện tích 214m^2. Bà T có nói cho bà A biết là phần đất này bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà A đã đồng ý đổi phần đất này, nên bà T và bà A thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 214m^2 nêu trên với giá 750.000.000 đồng. Bà A phải đặt cọc cho bà T số tiền 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 250.000.000 đồng khi ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với bà Lương Thị G và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà A thanh toán số tiền còn lại. Việc thỏa thuận này, bà T, bà A có ký hợp đồng mua bán đất (giấy đặt tiền cọc) ngày 08/6/2020. Bà A đề nghị lấy số tiền bà A đặt cọc 300.000.000 đồng mua phần đất thuộc thửa 1077, theo hợp đồng ngày 12/3/2020 thì bà T không đồng ý, nhưng khi nào ra Văn phòng Công chứng thì bà T mới đồng ý cho bà A chuyển số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 12/3/2020 sang hợp đồng ngày 08/6/2020. Bà T có yêu cầu bà A đặt cọc cho bà T 200.000.000 đồng, tuy nhiên bà A chỉ đưa cho bà T 77.000.000 đồng, 1.000USD, tổng cộng 100.000.000 đồng và bà A ghi số tiền đặt cọc trong hợp đồng mua bán đất ngày 08/6/2020 là 400.000.000 đồng. Bà A nói khoảng một tuần sau đưa thêm 100.000.000 đồng thì sẽ ghi lại hợp đồng khác nhưng bà A không thực hiện cả 02 hợp đồng và khởi kiện bà T.

Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Tuyết Anh. Bà T yêu cầu bà Tuyết Anh phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai hợp đồng gồm: hợp đồng mua bán đất (giấy đặt tiền cọc) ngày 08/6/2020 và hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 12/3/2020. Ngoài ra, bà T không có ý kiến nào khác.

Theo biên bản lấy lời khai đương sự ngày 14/9/2020, quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị G trình bày:

Ngày 16/3/2020, bà G có chuyển nhượng cho bà T, ông T phần đất diện tích khoảng 214m^2, thuộc một phần thửa 1399, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, nhưng vẫn chưa làm thủ tục sang tên, vì bà có sang nhượng cho ông Nguyễn Đức D phần đất khoảng 1.200m^2 thuộc thửa số 1399 nên bà đã giao giấy chứng nhận cho ông D làm thủ tục tách thửa nhưng chưa thực hiện được. Nay bà A, bà T tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng phần đất này, bà G không có ý kiến, vì đất bà đã bán cho bà T, ông T. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bản trình bày ý kiến ngày 14/9/2020, quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T là chồng bà T, chung sống từ năm 2004 và đăng ký kết hôn năm 2020. Phần đất thuộc thửa số 1077, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của bà T. Phần đất thuộc thửa số 1399, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là phần đất ông T, bà T mua của bà G với giá 450.000.000 đồng.

Ngày 12/3/2020, bà T có chuyển nhượng cho bà A thửa đất số 1077 với giá 500.000.000 đồng, đặt cọc trước 300.000.000 đồng, các bên có lập giấy tay đặt cọc do chính bà A viết, hợp đồng được lập thành 01 bản do bà A giữ, còn bà T chỉ chụp, đây là tài sản riêng của bà T nên ông T không có ý kiến. Toàn bộ quá trình giao dịch thửa đất số 1077 với bà A do bà T trực tiếp thực hiện, khi gần đến ngày ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1077, bà T có nói lại là do bà A nói thửa đất số 1077, không thế chấp vay ngân hàng được nên bà A đề nghị chuyển sang mua thửa đất số 1399, bà T có hỏi ý kiến ông T thì ông T đồng ý bán lại cho bà A. Phần đất này ông T, bà T nhận chuyển nhượng của bà G nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Nay bà T, bà A tranh chấp, ông T thống nhất ý kiến của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 158, 165, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Lê Thị Tuyết A đối với bà Thạch Thị Kiều T.

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất (giấy đặt tiền cọc) ngày 08/6/2020 giữa bà Lê Thị Tuyết A và bà Thạch Thị Kiều T là vô hiệu.

Buộc bà Thạch Thị Kiều T có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị Tuyết A số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 08/6/2020 đến khi xét xử sơ thẩm của bà Lê Thị Tuyết A đối với bà Thạch Thị Kiều T.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện đối với Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 12/3/2020 và Hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2020 của bà Thạch Thị Kiều T đối với bà Lê Thị Tuyết A.

4. 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 14/2020/QĐ-BPKCTT ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện D.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 25/5/2022 bị đơn bà Thạch Thị Kiều T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

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

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Về nội dung: Trong các biên bản, lời khai ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn thừa nhận ngày 08/6/2020 chỉ giao 100.000.000 đồng + 300.000.000 đồng ngày 12/3/2020 thành 400.000.000 đồng nhưng đó chỉ là trình bày của nguyên đơn nhưng bị đơn đã phủ nhận việc này, bà T chỉ đồng ý khi nào ra Phòng Công chứng thì mới cộng tiền 300.000.000 đồng. Sau đó, nguyên đơn không thực hiện hợp đồng mà đưa ra những lý do không có căn cứ để không thực hiện. Trong hợp đồng không có thỏa thuận cộng tiền, không có thỏa thuận cộng tiền. Không có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ngày 12/3/2020 để chuyển sang hợp đồng ngày 08/6/2020. Bản án sơ thẩm xét là chưa xem xét hết chứng cứ, thiệt thòi quyền lợi của bị đơn. Về chứng cứ, không có bản chính hợp đồng ngày 12/3/2020, bản án sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng này là không phù hợp quy định về chứng cứ theo Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/3/2020 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1077 của bà T là phù hợp pháp luật nhưng bà A không thực hiện hợp đồng thì phải mất số tiền 300.000.000 đồng. Đối với hợp đồng ngày 08/6/2020 thì tại thời điểm ký kết hợp đồng này, bà T chưa được cấp GCNQSDĐ nên hợp đồng vô hiệu, bà T đồng ý trả lại 100.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất không tranh chấp, bị đơn không có dấu hiệu chuyển nhượng đất nên Tòa sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng. Cấp sơ thẩm sửa chữa đối với ý kiến của

Kiểm sát viên sửa chữa là từ không thành từ có là không có cơ sở chấp nhận, xâm phạm quyền lợi của bị đơn, không phù hợp với quy định của pháp luật về sửa chữa bản án. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

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: Các bên có thống nhất ký hai hợp đồng ngày 13/2/2020 và 08/6/2020. Bà T có nhận của bà A 300.000.000 đồng ngày 13/2/2020 và 100.000.000 đồng ngày 08/6/2020 là tình tiết không phải chứng minh. Các đương sự không thống nhất có sự chuyển đổi hợp đồng hay không nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh. Xét hợp đồng ngày 08/6/2020 thì đất không phải của bà T nên hợp đồng vô hiệu, xét lỗi thì cả hai bên đều có lỗi như nhau, nên cần phải trả lại tiền. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị 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 Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị G, ông Nguyễn Minh Tâm có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi suất tính từ ngày 08/6/2020 đến ngày xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu này của nguyên đơn là đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định không kháng cáo phần đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn đối với tiền lãi suất do nguyên đơn rút yêu cầu, đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định, nên phần quyết định này đã có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể trong phần nội dung của bản án tại phần ý kiến của Kiểm sát viên đã ghi: yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đến ngày 25/5/2022, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm: yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, là không đúng quy định tại Điều 268 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét, việc sai sót trên, là lỗi chính tả, đã được Tòa án cấp sơ thẩm sửa chữa, bổ sung bằng quyết định theo đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán đất (giấy đặt tiền cọc) ngày 08/6/2020 vô hiệu; bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 12/3/2020 + hợp đồng mua bán đất (giấy đặt tiền cọc ngày 08/6/2020).

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 12/3/2020, bà A và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 101m^2 thuộc thửa số 1077, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05719 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Thạch Thị Kiều T, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 với giá 500.000.000 đồng. Bà A đã đặt cọc cho bà T số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng khi nào ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng sẽ thanh toán đủ. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo yêu cầu đương sự cung cấp bản chính của hợp đồng ngày 12/3/2020, thì nguyên đơn xác định đã làm thất lạc, bị đơn xác định không có cất giữ bản chính, chỉ có bản photo. Mặc dù, hợp đồng (bản pho to), không thể hiện đất thuộc thửa số mấy, tờ bản đồ bao nhiêu nhưng hai bên thừa nhận có thỏa thuận với thửa đất số 1077, nên được xem là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 08/6/2020, bà A và bà T tiếp tục có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 214m^2 thuộc thửa số 1399, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 750.000.000 đồng. Bà A đã đặt cọc cho bà T số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại 350.000.000 đồng khi nào ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng sẽ thanh toán đủ. Mặc dù, hợp đồng không thể hiện đất thuộc thửa số mấy, tờ bản đồ bao nhiêu nhưng hai bên thừa nhận là phần đất mà bà T nhận chuyển nhượng của bà Lương Thị G, việc này cũng được bà G, ông T xác nhận nên được xem là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng, hợp đồng ngày 12/3/2020 có thương lượng thỏa thuận chuyển đổi sang hợp đồng ngày 08/6/2020, do thửa đất 1077 nằm trong hành lang an toàn đường bộ. Bị đơn cho rằng, sau khi ký hợp đồng ngày 12/3/2020, đến ngày 04/6/2020 bà T thông báo cho bà A là ngày 11/6/2020 hai bên ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất 1077 nhưng bà A không đồng ý và đề nghị bà T đổi sang phần đất mà bà T nhận chuyển nhượng của bà Lương Thị G với diện tích 214m^2, bà T có nói cho bà A biết là phần đất này bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà A đã đồng ý đổi phần đất này. Số tiền đặt cọc bà T đã nhận trong hợp đồng ngày 12/3/2020 là 300.000.000 đồng và trong hợp đồng ngày 08/6/2020 là 100.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, tại biên bản hòa giải thành ngày 27/8/2020, bà T trình bày đã nhận cọc của bà A số tiền 400.000.000 đồng, đồng ý hủy hợp đồng ngày 08/6/2020 và trả cho bà A số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, đến ngày 03/9/2020, bị đơn có đơn thay đổi kết quả hòa giải trên (bút lục 121, 127). Theo hợp đồng mua bán đất (giấy đặt tiền cọc) ngày 08/6/2020 thì số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, trong đó có 300.000.000 đồng của hợp đồng ngày 12/3/2020

và bà A giao thêm cho bà T 100.000.000 đồng như trình bày của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định rằng hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 12/3/2020 đã được hai bên thỏa thuận thay thế bằng hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2020, nên đương nhiên chấm dứt, quyền và nghĩa vụ của hai bên được chuyển giao qua hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2020. Do đó, bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 12/3/2020, là không có cơ sở chấp nhận.

Về thỏa thuận ngày 08/6/2020 đối với diện tích đất 214m^2 thuộc thửa số 1399, tại thời điểm bà T, bà A thỏa thuận chuyển nhượng thì thửa đất vẫn do bà Lương Thị G đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T chưa làm thủ tục sang tên từ bà G sang cho bà T (theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/3/2020) nhưng đã ký kết chuyển nhượng đất cho bà A là vi phạm Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng này vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do hợp đồng vô hiệu nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng ngày 08/6/2020 vô hiệu, buộc bà T thanh toán lại số tiền đặt cọc đã nhận 400.000.000 đồng cho bà A là có căn cứ.

[2.3] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2020/QĐ-BPKCTT ngày 23/7/2020, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" đối với quyền sử dụng đất diện tích 303m^2 thuộc thửa số 128, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Chợ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH005446 ngày 24/5/2017, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Thạch Thị Kiều T, thì ngày 24/7/2020 bị đơn bà T đã nhận được quyết định trên, nhưng không có khiếu nại, đã hết thời hạn khiếu nại theo quy định pháp luật nên sẽ được xem xét giải quyết khi có yêu cầu theo quy dịnh tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

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

Về 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 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thạch Thị Kiều T.

1.1. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, cụ thể:

1.1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Lê Thị Tuyết A đối với bà Thạch Thị Kiều T

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất (giấy đặt tiền cọc) ngày 08/6/2020 giữa bà Lê Thị Tuyết A và bà Thạch Thị Kiều T là vô hiệu.

Buộc bà Thạch Thị Kiều T có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Tuyết A số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 12/3/2020 và hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2020 của bà Thạch Thị Kiều T đối với bà Lê Thị Tuyết A.

1.1.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho bà Lê Thị Tuyết A 632.000 đồng (sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số AA/2016/0045012 ngày 04/9/2020, số AA/2016/0032955 ngày 30/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bà Thạch Thị Kiều T phải chịu số tiền 20.600.000 đồng (hai mươi triệu sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số AA/2016/0045023 ngày 15/9/2020, số AA/2016/0045889 ngày 14/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Bà T còn phải chịu số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

1.1.4. Chi phí đo đạc, định giá: Chi phí đo đạc 1.715.898 đồng (một triệu bảy trăm mười lăm nghìn tám trăm chín mươi tám đồng), chi phí định giá 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng), tổng cộng 3.115.898 đồng (ba triệu một trăm mười lăm nghìn tám trăm chín mươi tám đồng).

Bà Thạch Thị Kiều T phải chịu số tiền 3.115.898 đồng (ba triệu một trăm mười lăm nghìn tám trăm chín mươi tám đồng), bà T đã nộp xong.

1.2. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

Đình chỉ yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 08/6/2020 đến khi xét xử sơ thẩm của bà Lê Thị Tuyết A đối với bà Thạch Thị Kiều T.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Thạch Thị Kiều T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007578 ngày 25/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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 dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 D;
- TAND huyện D;
- 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