

Bản án số: 463/2024/DS-PT
Ngày 29-8-2024
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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Vương;
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 324/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 333/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 418/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1977; địa chỉ: số E, đường N, tổ D, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đỗ Thành H1, sinh năm 1996; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ, sinh năm 2001; địa chỉ: số E, đường N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1975; địa chỉ: số E, đường N, tổ D, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H là ông Nguyễn Đỗ Thành H1 thống nhất trình bày:

Ông Đ là con ruột của bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Văn Đ1. Bà H và ông Đ1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 251/2020/QĐST-HNGĐ ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Phần đất thuộc thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 933886, số vào sổ CS09339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2019 cho ông Trần P, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ ngày 27/4/2020 là tài sản của ông Đ. Ông Đ có được phần đất này từ đâu thì bà H không rõ vì ông Đ đã lớn nên đây là vấn đề riêng tư của ông, bà H không hỏi ông Đ.

Do có nhu cầu cần mua đất để xây dựng phòng trọ, ki ốt nên khoảng đầu năm 2020, bà H đề nghị ông Đ chuyển nhượng cho bà H thửa đất trên với giá 4.000.000.000 đồng. Vì là mẹ con ruột với nhau nên lúc đầu bà H và ông Đ chỉ thỏa thuận mua bán đất và đặt cọc số tiền là 3.900.000.000 đồng bằng lời nói.

Thời điểm bà H và ông Đ thỏa thuận mua bán đất thì thửa đất số 1221 là đất trống. Được sự đồng ý bằng lời nói của ông Đ, ngày 26/3/2020, bà H và ông Nguyễn Tiến L ký Hợp đồng thi công xây dựng trọn gói nhà trọ với số tiền thi công là 1.750.000.000 đồng. Thời gian thi công từ ngày 29/3/2020 đến ngày 29/7/2020, do dịch bệnh C - 19 bùng phát nên việc xây dựng công trình bị hoãn lại. Ngày 01/10/2020, hai bên ký kết lại Hợp đồng thi công xây dựng nhà trọn gói với thời gian thi công là từ ngày 01/10/2020 đến ngày 04/6/2021.

Ngày 27/8/2020, bà H giao số tiền mặt là 350.000.000 đồng cho ông Đ, việc giao tiền có lập vi bằng. Số tiền này là chi phí để ông Đ làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng, vào điện và cấp nước máy.

Để rõ ràng về mặt giấy tờ và tránh việc mẹ con tranh chấp về sau nên ngày 01/10/2020, bà H và ông Đ đã lập hợp đồng đặt cọc bằng văn bản. Bà H, ông Đ có ký, ghi tên, lăn tay vào hợp đồng. Cùng ngày, bà H giao đủ số tiền cọc là 3.900.000.000 đồng cho ông Đ, việc giao nhận tiền cọc có ghi nội dung phía sau hợp đồng đặt cọc, ông Đ có ký, ghi tên, lăn tay phía dưới. Số tiền cọc trên là do bà H tích lũy khi kinh doanh bất động sản sau khi ly hôn với ông Đ1.

Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thì thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng là kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được ký kết đến hết ngày 01/01/2025. Trong thời hạn trên, bà H có quyền yêu cầu ông Đ giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng phải thông báo bằng văn bản cho ông Đ trước 07 ngày. Hai bên thỏa thuận bằng lời nói là bà H chịu trách nhiệm làm các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ cũng bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1221 cho bà H và đồng ý cho bà H xây dựng các công trình trên đất.

Việc thỏa thuận trên, ông Đ và bà H có lập thành văn bản ngày 01/10/2020, ông Đ, bà H có ký, ghi tên, lăn tay vào.

Tháng 6/2021, công trình gắn liền thửa đất số 1221 được xây xong. Toàn bộ số tiền xây dựng công trình là của bà H, do bà tích lũy, kinh doanh riêng và vay từ Quỹ tín dụng nhân dân Hiệp T vào các năm 2020, 2021. Thực tế là khi xây dựng công trình, bà H phải trả tiền xây nhiều lần và để chuẩn bị tiền trước thì có khoản bà phải vay trước thời điểm ngày 01/10/2020.

Sau khi xây xong phòng trọ, ki ốt, bà H tiến hành cho thuê. Từ trước đến nay, bà H cho thuê phòng trọ và ki ốt nhưng không đăng ký tạm trú và làm hợp đồng thuê, chỉ thu tiền thuê hàng tháng. Hiện tại cũng không còn nhiều người đến thuê. Do người thuê chỉ được vài tháng hoặc vài ngày nên bà H không thu giữ căn cước nên không nắm được thông tin để cung cấp cho Tòa án.

Vì cần làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 04/3/2023, bà H gửi thông báo bằng văn bản cho ông Đ, hẹn ông Đ ngày 14/3/2023 đến Phòng C1, tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi gửi thông báo, bà H không thấy ông Đ trả lời nên có gặp trực tiếp ông Đ để đề nghị ông Đ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H nhưng ông Đ không đồng ý. Ông Đ không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H nên theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020, bà H khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại cho bà số tiền cọc là 3.900.000.000 đồng và số tiền tương đương số tiền cọc là 3.900.000.000 đồng. Tổng cộng là 7.800.000.000 đồng; yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/10/2020 giữa bà H với ông Đ.

Việc ông Đ rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, bà H không có ý kiến gì. Bà H cũng không tranh chấp hay có ý kiến gì về việc bà H đang quản lý, sử dụng thửa đất số 1221 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất và việc bà H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1221.

- Bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ trình bày:

Ông Đ là con ruột của bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Văn Đ1. Phần đất thuộc thửa số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 933886, số vào sổ CS09339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2019 cho ông Trần P, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Đ ngày 27/4/2020 là tài sản chung của bà H và ông Đ1. Ông Đ1 và bà H đã có mâu thuẫn vợ chồng nên không thể để cho một trong hai người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Đ1 và bà H thỏa thuận với nhau là cùng đưa cho ông Đ số tiền khoảng 2.300.000.000 đồng để ông Đ đại diện mua thửa đất số 1221 từ ông Trần P. Số tiền mua đất là tài sản chung của ông Đ1 và bà H, cụ thể, ông Đ1 chuyển khoản số tiền là 1.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông Đ vào ngày 26/3/2020. Sau khi được chuyển khoản, ông Đ không dùng số tiền này để giao cho ông P mà dùng tiền mặt do ông Đ1, bà H đưa cho ông Đ để ông Đ đưa cho ông P.

Việc thỏa thuận mua bán đất, giao nhận tiền đất do bà H và ông Đ trực tiếp thực hiện, không có sự tham gia của ông Đ1.

Thời điểm nhận chuyển nhượng thì thửa đất số 1221 là đất trống. Sau khi ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ đã đi xin giấy phép xây dựng để ông Đ1 và bà H xây phòng trọ và ki ốt trên đất. Số tiền xây phòng trọ, ki ốt do ông Đ1 và bà H bỏ ra là khoảng 1.400.000.000 đồng. Trong đó, ông Đ sử dụng số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông Đ1 chuyển khoản trước đó để trả tiền xây dựng công trình. Ông Đ thanh toán thành nhiều lần, mỗi lần khoảng vài trăm triệu nên có rút tiền thành nhiều lần nên ông không nhớ rõ cụ thể thời gian và số tiền mỗi lần rút. Mỗi lần rút tiền, ông Đ đưa cho bà H để bà H trả trực tiếp cho người xây, còn lại số tiền 400.000.000 đồng tiền xây công trình là do ông Đ1, bà H trả.

Ngày 27/8/2020, bà H giao số tiền mặt là 350.000.000 đồng để ông Đ trả tiền xây công trình trên đất, việc giao số tiền trên có lập vi bằng. Bà H làm như vậy nhằm mục đích khi có tranh chấp thì cũng thể hiện số tiền này là do ông Đ sử dụng để xây công trình trên đất. Thực tế sau đó, bà H đã lấy tiền lại để trả tiền xây công trình. Bà H trực tiếp thực hiện thỏa thuận, trả tiền trong việc xây dựng công trình, ông Đ1 và ông Đ không tham gia.

Trong thời gian xây công trình trên đất thì ông Đ1 và bà H ly hôn. Ngay sau đó, bà H gặp riêng ông Đ và đề nghị ông Đ ký văn bản tặng cho bà H toàn bộ thửa đất số 1221 và công trình trên đất vì bà H có nhiều công sức đóng góp đối với thửa đất số 1221 và công trình trên đất. Ông Đ không đồng ý và đề nghị sẽ tặng cho cả ông Đ1 và bà H thửa đất số 1221 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất vì do là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà H và ông Đ1 nhưng bà H không đồng ý.

Sau đó, bà H đưa cho ông Đ xem hợp đồng đặt cọc và văn bản thỏa thuận cùng đề ngày 01/10/2020; đề nghị ông Đ ký vào với lý do để ông Đ không thể chuyển nhượng thửa đất số 1221 cho người khác. Nếu ông Đ chuyển nhượng cho người khác là sẽ vi phạm đặt đồng đặt cọc với bà H và bà H được quyền can thiệp; ông Đ đồng ý nên đã ký, lãn tay vào các văn bản này. Trước khi ký và lãn tay, ông Đ không đọc kỹ. Ngày ông Đ ký, lãn tay vào các văn bản trên là sau ngày 01/10/2020 nhưng thời gian cụ thể nào thì ông Đ không rõ.

Thực tế, ông Đ không nhận số tiền là 3.900.000.000 đồng từ bà H, cũng không có mua bán đất gì. Tuy nhiên, do là mẹ con, tin tưởng nên ông Đ mới ký tên, lãn tay vào phía dưới nội dung giao nhận tiền đặt cọc.

Sau khi ông Đ và bà H ký các văn bản trên thì do kinh tế gia đình khó khăn nên cả gia đình thống nhất thế chấp thửa đất số 1221 để vay tiền từ Quỹ tín dụng nhân dân Hiệp T. Đến khi trả hết nợ thì bà H lại tiếp tục đề nghị ông Đ ký tặng cho bà H thửa đất số 1221, ông Đ không đồng ý. Trong thời gian mẹ con mâu thuẫn với nhau, bà H có gửi cho ông Đ Thông báo về việc tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng, ông Đ nhận được thông báo này sau đó vài ngày do ông Đ1 đưa lại. Ông Đ có đọc nội dung thông báo nhưng không đồng ý nên không thực hiện theo nội dung của thông báo.

Phía bên bà H hiện đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 1221 cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với đất. Bà H cũng đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Những người thuê phòng trọ và ki ốt gắn liền với thửa đất 1221 do phía bên bà H cho thuê, thu tiền thuê. Bà H không đăng ký tạm trú, không làm hợp đồng thuê, chỉ thu tiền hàng tháng. Việc cho thuê cụ thể như thế nào thì ông Đ không rõ.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông Đ không đồng ý trả lại cho bà H số tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 7.800.000.000 đồng vì hai bên thực tế không có giao dịch đặt cọc. Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/10/2020 giữa bà H với ông Đ thì ông Đ đồng ý.

Ông Đ rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố về việc buộc bà H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1221, yêu cầu bà H giao thửa đất số 1221 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Nếu có tranh chấp về vấn đề này, sau này ông Đ sẽ yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:

Ông Đ là con ruột của ông Đ1 và bà H. Ông Đ1 và bà H đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 251/2020/QĐST-HNGĐ ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Ông Đ1 thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông Đ có trong hồ sơ vụ án. Số tiền xây dựng nhà trọ bao nhiêu thì ông Đ1 không rõ nhưng ông Đ1 có chuyển khoản số tiền là 1.000.000.000 đồng để ông Đ xây dựng nhà trọ và mua thửa đất số 1221.

Cuối năm 2020, ông Đ1 được ông Đ kể lại việc bà H đề nghị ông Đ sang tên thửa đất số 1221 cho bà H. Khi biết vậy, ông Đ1 không đồng ý vì thửa đất số 1221 là tài sản chung của ông Đ1 và bà H.

Năm 2023, ông Đ1 nhận được thông báo về việc tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng C2. Khi nhận được thông báo này, ông Đ1 không đọc nội dung mà đưa lại cho ông Đ. Đến khi Tòa án cho ông Đ1 xem nội dung thông báo thì ông Đ1 mới biết.

Khoảng tháng 7/2023, ông Đ1 mới biết việc ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc và các giấy tờ liên quan đến thửa đất số 1221 với bà H và bà H thông báo sẽ khởi kiện ông Đ nếu ông Đ không ký sang tên cho bà H thửa đất số 1221.

Nay đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, ông Đ1 không đồng ý vì thực tế ông Đ không giao kết hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền cọc 3.900.000.000 đồng từ bà H. Ngoài ra, ông Đ1 không có ý hay yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H đối với bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Minh H với ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H số tiền cọc là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng) và số tiền tương đương số tiền cọc là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ về việc buộc bà Nguyễn Thị Minh H giao lại thửa đất số 1221 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 933886, số vào sổ CS09339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2019 cho ông Trần P, được cập nhật biên động chuyển nhượng cho ông Đ ngày 27/4/2020.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2024, bị đơn ông Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Đ vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H là ông Nguyễn Đỗ Thành H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ1 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 02/10/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H và bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 625,3m² thuộc thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 933886, số vào sổ CS09339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/10/2019 cho ông Trần P, được cập nhật biên động chuyển nhượng cho ông Đ ngày 27/4/2020. Theo nội dung hợp đồng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng không thay đổi là 4.000.000.000 đồng, bà H đặt cọc cho ông Đ số tiền

3.900.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 còn lại thanh toán khi hoàn tất việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng là từ ngày hợp đồng đặt cọc được ký kết đến hết ngày 01/01/2025, trong thời hạn trên bà H có quyền yêu cầu ông Đ giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng phải thông báo cho ông Đ trước 07 ngày, việc thông báo phải bằng văn bản. Ngoài ra, hợp đồng còn thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của hai bên.

[3] Cùng ngày 01/10/2020, giữa bà H và ông Đ lập văn bản thỏa thuận về việc nhận bàn giao quyền sử dụng đất và thỏa thuận về việc tạo lập tài sản trên đất. Theo nội dung biên bản thể hiện ông Đ bàn giao quyền sử dụng đất cho bà H và đồng ý để bà H toàn quyền thực hiện việc xây dựng, tạo dựng tài sản trên đất, mọi chi phí cho việc xây dựng tài sản trên đất là do bà H chi trả, ông Đ không bất kỳ đóng góp nào cho việc tạo dựng tài sản trên đất. Bà H có toàn quyền tài sản trên đất.

[4] Ông Đ thừa nhận có ký tên vào hợp đồng trên nhưng thực tế không có việc đặt cọc và nhận tiền cọc, tài sản trên là tài sản chung của bà H và ông Đ1, do cha mẹ trước khi ly hôn đã có mâu thuẫn nên để ông Đ là người đại diện đứng ra giao dịch với ông Trần P, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời điểm nhận đất là đất trống. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông Đ xin giấy phép xây dựng để bà H và ông Đ1 xây nhà trọ và ki ốt trên đất. Trong thời gian xây dựng công trình trên thì ông Đ1 và bà H ly hôn. Bà H đã yêu cầu ông Đ ký tên tặng cho bà H toàn bộ đất và công trình trên đất nhưng ông Đ không đồng ý mà chỉ đồng ý ký cho ông Đ1 và bà H nên bà H mới đưa Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020 mà ông Đ ký là nhằm mục đích để ông Đ không thể ký chuyển nhượng cho người khác. Ông Đ, ông Đ1 cho rằng tài sản mà ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H là tài sản chung của bà H và ông Đ1 nhưng bà H không thừa nhận; ông Đ và ông Đ1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc bà H, ông Đ1 nhờ ông Đ đứng tên giùm nên có căn cứ xác định tài sản trên là của ông Đ.

[5] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, trước khi bà H và ông Đ giao kết hợp đồng và thỏa thuận trên thì ngày 29/3/2020 bà H đã ký hợp đồng thi công xây dựng nhà trọ đối với ông Nguyễn Tiến L để xây dựng 21 nhà trọ trên phần đất trên, thời gian xây dựng từ ngày 29/3/2020 đến ngày 29/7/2020 và một hợp đồng thi công xây dựng trọn gói nhà trọ cũng giữa bà H với ông L từ ngày 01/10/2020 đến ngày 04/6/2021. Đồng thời, bà H cùng ông Đ có 02 lần vay Quỹ tín dụng nhân dân Hiệp Thành vào ngày 18/9/2020 và ngày 23/11/2021 để xây nhà trọ và ông Đ thế chấp quyền sử dụng đất trên để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ. Ngoài ra, ngày 27/8/2020, bà H còn giao cho ông Đ số tiền 350.000.000 đồng để ông Đ làm thủ tục cấp phép xây dựng, vào điện và cấp nước máy.

[6] Bà H cho rằng việc bà H thỏa thuận mua bán với ông Đ từ đầu năm 2020, thỏa thuận miệng vì là mẹ con tin tưởng không lập giấy tờ. Như vậy, với các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định trước khi ký hợp đồng đặt cọc và văn bản thỏa thuận cùng ngày 01/10/2020 thì thực tế bà H đã tiếp nhận đất và đầu tư tài sản trên đất. Thực tế theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2023 trên đất có hai dãy nhà trọ, 01 dãy nhà trọ có diện tích 129,25m²; 01 dãy nhà trọ có diện tích 135,3m². Ngoài ra, còn có các tài sản khác gồm mái che, sân xi măng, hàng rào, bể cá, bồn inox, chuồng gà, tổng giá trị tài sản (đất, công trình trên đất) theo định giá là

780.533.000 đồng. Ông Đ xác định bà H là người quản lý, thu tiền trợ và đầu tư các tài sản. Do đó, có căn cứ xác định thực tế thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc bằng văn bản ngày 01/10/2020, tuy hình thức là hợp đồng đặt cọc nhưng bản chất là hợp đồng chuyển nhượng vì đã giao đất, đầu tư công trình trên đất, bà H thanh toán hơn 2/3 giá trị hợp đồng (gần như toàn bộ hợp đồng) và quản lý, sử dụng đất, thu huê lợi từ đất nhận chuyển nhượng.

[7] Bà H cho rằng ông Đ vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, không ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H trong thời hạn bà H ra thông báo nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Đ phải trả cọc. Tuy nhiên, như trên đã phân tích bản chất là các bên đã chuyển nhượng, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét yêu cầu hủy cọc của bà H và phạt cọc đối với ông Đ nhưng không xem xét, giải quyết về tài sản có trên đất là giải quyết vụ án không triệt để, không đánh giá và giải quyết đúng bản chất của vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, đánh giá là không đảm bảo 02 cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Đ là có căn cứ chấp nhận một phần.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

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

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ không phải chịu.

Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Đỗ Hiếu Đ (biên lai Nguyễn Đỗ Hiếu Đ2) số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003267 ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết