

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 10/2025/DS-PT
Ngày 06-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng cho thuê mặt bằng,

**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: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 587/2024/TLPT-DS ngày 06/11/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cho thuê mặt bằng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 296/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 539/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Quốc Th, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 68/6 NTB, phường NTB, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1967; thường trú: Số 78/4A Võ Thị Sáu, phường TĐ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: A38 Bis, đường BN 83, khu phố Bình Đức, phường BN, thành phố TA, tỉnh Bình Dương; ông Th có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đình Th1, sinh năm 1961; địa chỉ: số 172, đường C, khu trung tâm hành chính thành phố DA, khu phố Nhị Đồng 2, phường DA, thành phố DA, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho bà Đặng Thị Thu H1, sinh năm 1986; địa chỉ: số 119, đường N13, khu dân cư PH 1, phường PH, thành phố TD, tỉnh Bình Dương và ông Đỗ Bá T2, sinh năm 1994; địa chỉ: số 90/10 Nguyễn Văn Tiết, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương; bà H1, ông T2 có mặt.

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

1. Ông Phạm Duy N1, sinh năm 1972; có mặt.

2. Bà Vũ Thị Y, sinh năm 1979; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 33, đường 19, khu phố Nhị Đồng 2, phường DA, thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

3. Chị Vũ Phan Khánh L1, sinh năm 2006; địa chỉ: số 220/2, Phan Văn Hân, phường 17, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Vũ Quốc Th, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 68/6, đường NTB, phường NTB, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. Bà Hoàng Thị Ng, sinh năm 1983; địa chỉ: số 172 Đường C, Trung tâm hành chính DA, khu phố Nhị Đồng 2, phường DA, thành phố DA, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Vũ Quốc Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Phan Khánh L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Vũ Quốc Th và tại phiên tòa ông Vũ Quốc Th, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H trình bày:**

Ông Th và bà Dung là vợ chồng, quá trình chung sống có với nhau một người con chung tên Vũ Phan Khánh L1, sinh ngày 12/8/2006. Năm 2015, bà Dung mất. Khi còn sống bà Dung có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 1621, tờ bản đồ 5 (7AB4), diện tích 1.518m² (chiều ngang 18,3m; chiều dài 83m, ODT 400m², CLN 1.118m²) tọa lạc tại khu phố Bình Đường 1 (nay là Bình Đường 4), phường An Bình, thành phố DA, tỉnh Bình Dương. Trên tài sản này, khoảng năm 2004 ông và bà Dung xây dựng phòng khám nhưng kinh doanh không tốt nên khoảng năm 2010 ngừng hoạt động kinh doanh và chuyển đổi hình thức kinh doanh nhà nghỉ (khách sạn) nhưng kết quả kinh doanh vẫn không tốt nên khoảng năm 2011 ngừng hoạt động kinh doanh nhà nghỉ tại đây.

Sau khi bà Dung mất thì ông và cháu L1 được phân chia di sản thừa kế toàn bộ tài sản này (đồng sử dụng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/4/2019.

Ngày 27/12/2019, ông Th ký với ông Th1 hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung: Ông Th đồng ý chuyển nhượng cho ông Th1 toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1621, tờ bản đồ 5 (7AB4), diện tích chuyển nhượng 1.518m² (ODT 400m², CLN 1.118m²) tọa lạc tại khu phố Bình Đường 1 (nay là Bình Đường 4), phường An Bình, thành phố DA, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CL488049, số vào sổ cấp giấy

chứng nhận CS05916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/4/2019; giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng: 36.000.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng đã bao gồm toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất. Các bên thỏa thuận đặt cọc là 02 tháng, chia làm hai lần, cụ thể: Lần 1: Ngày 27/12/2019 số tiền 18.000.000.000 đồng; Lần 2: Ngày 27/02/2020 số tiền 18.000.000.000 đồng, tổng cộng là 36.000.000.000 đồng và số tiền này là tài sản đặt cọc chứ không phải là số tiền đặt cọc. Thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông Th đã nhận tiền từ ông Th1 hai lần, cụ thể: lần một nhận đủ 18.000.000.000 đồng sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông có ghi biên nhận tiền cho ông Th1 vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc. Lần thứ hai vào ngày 16/3/2020, ông Th1 giao tiếp cho ông số tiền 6.300.000.000 đồng, ông cũng ghi biên nhận vào mặt sau của hợp đồng. Tổng số tiền ông đã nhận của ông Th1 là 24.300.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là hai tháng từ ngày 27/12/2019 đến ngày 27/02/2020. Như vậy giao dịch giữa các bên là giao dịch đặt cọc chứ không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi thực hiện xong hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ thỏa thuận cụ thể thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong hợp đồng đặt cọc ghi nội dung: *“Bên A có trách nhiệm xóa bỏ đất quy hoạch y tế trước khi công chứng chuyển nhượng”*, là do ông Kiên tự ý ghi vào theo sự chỉ đạo của ông Th1. Ông Th khẳng định việc xóa ranh y tế là phần ghi thêm của ông Th1 không có sự đồng ý của ông và không có hạn định thời gian. Việc xóa ranh y tế không làm thay đổi việc thời hạn thanh toán 02 tháng của hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Nguyên nhân không thực hiện hợp đồng cho đến nay là do ông Th1 thanh toán không đúng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng và ông Th1 lấy lý do là ông không xóa được ranh y tế. Trên thực tế theo yêu cầu của ông Th1 và để việc chuyển nhượng thành công ông Th đã thuê ông Kiên thực hiện thủ tục xóa ranh y tế xong vào ngày 07/6/2022 nhưng do hai bên đã phát sinh mâu thuẫn với nhau về việc ông Th yêu cầu ông Th1 trả lãi cho thời gian chậm trả khi chờ xóa ranh quy hoạch nhưng ông Th1 không đồng ý đồng thời yêu cầu phạt cọc nên ông Th không yêu cầu ông Th1 đi ký công chứng. Sau đó ông Th thông báo cho ông Th1 về việc sẽ khởi kiện vụ án ra Tòa án và khoảng 01 năm sau thì ông Th đã nộp đơn lên Tòa án.

Về việc cho vợ chồng bà Vũ Thị Y và ông Phạm Duy N1 thuê đất. Năm 2012, bà Dung cho bà Y thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thời hạn thuê 10 năm, giá thuê 30.000.000 đồng/tháng (bà Dung ký hợp đồng với bà Y). Tuy nhiên, năm 2015 bà Dung mất nên hợp đồng thuê không còn hiệu lực, ông đã thông báo chấm dứt hợp đồng thuê với bà Y nhưng vẫn cho bà Y tiếp tục sử dụng đến khi nào ông bán tài sản thì sẽ báo trước cho bà Y 02 tháng. Mỗi tháng bà Y vẫn trả tiền thuê cho ông 30.000.000 đồng.

Sau nhiều lần liên lạc thì ngày 07/3/2020, ông Th, ông Th1 và vợ chồng bà Y, ông N1 lập *“Biên bản thống nhất v/v đền bù Hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa ông Vũ Quốc Th và bà Vũ Thị Y, ông Phạm Duy N1”*, sau khi bàn bạc các bên thống nhất: Ông Th có trách nhiệm bồi thường cho bên thuê là bà Y và ông N1 số tiền 330.000.000 đồng, số tiền này ông sẽ thanh toán khi ông và ông Th1

ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông Th1 thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho ông. Đồng thời, từ tháng 3/2020 thì vợ chồng bà Y có trách nhiệm thanh toán tiền thuê tài sản trực tiếp cho ông Nguyễn Đình Th1. Ông Th xác định hợp đồng giữa bà Dung và vợ chồng ông N1 đã hết hiệu lực do bà Dung đã chết, việc thực hiện hợp đồng giữa ông Th và vợ chồng ông N1 vi phạm chủ thể giao kết khi không có ý kiến của cháu Vũ Phan Khánh L1 nên ông không có trách nhiệm bồi thường cho bà Y, ông N1 theo yêu cầu độc lập của vợ chồng ông N1.

Nay ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019 giữa ông Th và ông Th1. Do ông Th1 là người có lỗi nên ông không có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận là 24.300.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông Th1 thì ông Th không chấp nhận, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Th1. Đối với yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị Y, ông Phạm Duy N1 thì ông không đồng ý. Đối với giao dịch giữa ông và ông Nguyễn Trường Kiên liên quan đến chi phí ông đã trả cho ông Kiên để nhờ ông Kiên làm thủ tục xóa ranh y tế thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đình Th1 là bà Đặng Thị Th1 H1 trình bày:**

Ông Th1 và ông Vũ Quốc Th ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019 là để thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1621, tờ bản đồ 5 (7AB.4), diện tích chuyển nhượng 1.518m², (chiều ngang 18,3m, chiều dài 83m, ODT 400m², CLN 1.118m²) tọa lạc tại khu phố Bình Đường 1 (nay là Bình Đường 4), phường An Bình, thành phố DA, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CL488049, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05916 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/4/2019. Giá chuyển nhượng 36.000.000.000 đồng. Giá này đã bao gồm giá đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Ngày 27/12/2019, ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông đã giao cho ông Th số tiền 18.000.000.000 đồng, giao bằng cách chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của ông Th, đồng thời ông Th cũng đã ghi biên nhận số tiền này vào mặt sau của hợp đồng. Đến ngày 27/02/2020 thì do ông Th chưa xóa được ranh y tế của thửa đất nên ông không thực hiện việc giao tiền như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, đến ngày 16/3/2020 do ông Th cần tiền và yêu cầu nhận thêm tiền chuyển nhượng nên ông đã giao tiếp cho ông Th số tiền 6.300.000.000 đồng. Tổng số tiền ông đã giao cho ông Th là 24.300.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Th1 xác định ông Th đã bàn giao toàn bộ tài sản cho ông từ ngày 07/3/2020, ông tiếp tục cho bà Y thuê tài sản, giá thuê là 30.000.000 đồng/tháng.

Trong hợp đồng ghi thời hạn thực hiện hợp đồng là 02 tháng (từ ngày 27/12/2019 đến ngày 27/02/2020), tuy nhiên hợp đồng có một điều kiện là: *“Bên A có trách nhiệm xóa bỏ đất quy hoạch y tế trước khi công chứng chuyển nhượng”*, đây là điều kiện bắt buộc mà ông và ông Th đã thỏa thuận trước khi

ký hợp đồng. Do ông Th không thực hiện việc xóa ranh y tế nên hai bên không thực hiện việc ký kết hợp đồng theo thỏa thuận. Ông không nhận được liên lạc từ ông Th về việc đã xóa xong ranh y tế và không nhận được bất kỳ thông báo nào từ ông Th về việc thỏa thuận lại thời gian để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông đã tìm mọi cách liên lạc với ông Th để hai bên ký hợp đồng nhưng không liên lạc được. Cho đến trước khi ông Th khởi kiện tại Tòa án ông cũng không biết thông tin gì về việc xóa ranh y tế của thửa đất.

Nay, ông Th1 xác định số tiền đã giao là tiền chuyển nhượng, tài sản ông đã nhận bàn giao nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tại phiên tòa nguyên đơn xác định thay đổi yêu cầu, cụ thể đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Th đã ký kết ngày 27/12/2019 là hợp pháp. Ông Th1 có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho ông Th là 11.700.000.000 đồng.

Đối với việc thuê đất của ông Phạm Duy N1 và bà Vũ Thị Y thì sau khi nhận bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất từ ông Th thì ngày 07/3/2020, ông Th, ông Th1 và vợ chồng bà Y, ông N1 lập “*Biên bản thống nhất v/v đền bù Hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa ông Vũ Quốc Th và bà Vũ Thị Y, ông Phạm Duy N1*”, sau khi bàn bạc các bên thống nhất: Ông Th có trách nhiệm bồi thường cho bên thuê là bà Y và ông N1 số tiền 330.000.000 đồng. Đồng thời, từ tháng 3/2020 thì vợ chồng bà Y có trách nhiệm thanh toán tiền thuê tài sản trực tiếp cho ông Th1 cho đến nay. Do đó đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông N1 đối với ông Th thì ông Th1 không có liên quan gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- **Ông Phạm Duy N1 và bà Vũ Thị Y trình bày:** Ông bà đã thuê tài sản này của bà Dung từ năm 2012, mỗi tháng 30.000.000 đồng. Sau khi bà Dung mất và ông Th được thừa kế tài sản thì ông bà vẫn thuê tài sản và mỗi tháng trả cho ông Th số tiền 30.000.000 đồng. Sau này ông Th thông báo đã bán tài sản cho ông Th1 nên ba bên đã lập biên bản thỏa thuận để xử lý hợp đồng thuê. Theo đó, từ ngày 07/3/2020, ông Th giao tài sản cho ông Th1 quản lý, sử dụng và bà Y và ông N1 trực tiếp trả tiền thuê cho ông Th1 với số tiền 30.000.000 đồng/tháng. Đến nay ông bà vẫn sử dụng, quản lý tài sản bà vẫn trả tiền thuê hàng tháng cho ông Th1. Nay ông N1 và bà Y yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Quốc Th thanh toán số tiền bồi thường thuê mặt bằng là 330.000.000 đồng là số tiền các bên đã thỏa thuận về việc ông Th có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông bà tại Biên bản thống nhất về việc đền bù Hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 07/3/2020.

- **Người đại diện hợp pháp của chị Vũ Phan Khánh L1 là ông Vũ Quốc Th trình bày:** Thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì không chấp nhận.

*** Bà Hoàng Thị Ng trình bày:** Thống nhất trình bày của ông Th1 và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 296/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Quốc Th đối với bị đơn ông Nguyễn Đình Th1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đình Th1 đối với nguyên đơn ông Vũ Quốc Th.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Quốc Th và ông Nguyễn Đình Th1 theo “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019” có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Đình Th1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1518m² (Đất ở tại đô thị (ODT) 400m² và đất trồng cây hàng năm khác (BHK) 1118m² (diện tích thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông 54,1m²), thuộc thửa số 1621, tờ bản đồ số 5 (7AB.4), tọa lạc tại khu phố Bình Đường 4, phường An Bình, thành phố DA, tỉnh Bình Dương và các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà ở cho thuê loại 01 tầng (phía trước); 01 nhà ở cho thuê riêng lẻ loại 01 tầng (tiếp giáp nhà phía trước); 01 nhà tạm phía sau (tiếp giáp nhà ở cho thuê riêng lẻ loại 01 tầng (tiếp giáp nhà phía trước)); 01 mái che nền láng vữa xi măng; 01 nhà vệ sinh biệt lập; 01 mái che nền láng vữa xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp; 01 nhà tạm phía sau; 01 nhà ở cho thuê loại 02 tầng (b2); 01 nhà tạm (giáp nhà b2); 01 mái che nền láng vữa xi măng, cột kèo sắt hộp, mái bạt; 01 nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng: 01 mái che nền gạch đá granit; cột sắt hộp, kèo sắt tròn, mái bạt; 01 nhà ở cho thuê loại 01 tầng (phía trước tiếp giáp thửa đất số 1616); 02 đồng hồ điện kể chính; 02 giếng khoan + 02 máy bơm: 01 dàn nước nóng năng lượng mặt trời; 01 cây vú sữa; 01 cây si; 02 cây mít; 02 cây mận; 01 cây vối. (Theo sơ đồ trích đo địa chính kèm theo).

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

- Buộc ông Nguyễn Đình Th1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vũ Quốc Th và bà Vũ Phan Khánh L1 số tiền 11.700.000.000 đồng (mười một tỷ bảy trăm triệu đồng).

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy N1, bà Vũ Thị Y đối với nguyên đơn ông Vũ Quốc Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Phan Khánh L1.

- Buộc ông Vũ Quốc Th và bà Vũ Phan Khánh L1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Phạm Duy N1, bà Vũ Thị Y số tiền 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2024 ông Vũ Quốc Thiên là nguyên đơn và chị Vũ Phan Khánh L1 có đơn kháng cáo, nội dung cho rằng: bản án sơ thẩm không đúng pháp luật và đề nghị xét xử lại phúc thẩm. Tại phiên tòa, ông Th, bà L1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Ông Th, bà L1 kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Th, bà L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Vũ Quốc Thiên (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 27/12/2019 giữa nguyên đơn (bên bán) với ông Nguyễn Đình Th1 (bên mua) (sau đây viết là bị đơn) và bị đơn phải chịu mất cọc 24.300.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng: nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đặt cọc để tiến tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.518m² và tài sản gắn liền đất tọa lạc tại phường An Bình, thành phố DA, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho nguyên đơn và con là chị L1 đồng đứng tên sử dụng với giá là 36.000.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận: ngày 27/12/2019, bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn 18.000.000.000 đồng; ngày 27/02/2020, bị đơn đặt cọc tiếp 18.000.000.000 đồng. Hai bên ra phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cam kết khi bị đơn đặt cọc xong thì nguyên đơn có trách nhiệm chuyển hết người trong các phòng trọ và bàn giao mặt bằng cho bị đơn trong thời hạn 02 tháng. Nguyên đơn sẽ có trách nhiệm xóa bỏ đất quy hoạch y tế trước khi ra công chứng để chuyển nhượng. Các bên cam kết: nguyên đơn có nghĩa vụ đi đăng ký quyền sử dụng đất, nguyên đơn không cung cấp được giấy tờ liên quan đến thửa đất hoặc thửa đất bị tranh chấp, hoặc nguyên đơn đổi ý không bán thì nguyên đơn phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bị đơn đã đặt cọc. Nếu bị đơn không trả tiền đúng hạn theo thuận đặt cọc sẽ bị mất toàn bộ tiền đã đặt cọc cho nguyên đơn. Ngày 27/12/2019, bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn 18.000.000.000 đồng. Đến ngày 16/3/2020, bị đơn mới đặt cọc tiếp cho nguyên đơn 6.300.000.000 đồng là có lỗi, vi phạm thời hạn thanh toán tiền và thanh toán chưa đủ 18.000.000.000 đồng theo như thỏa thuận cho lần thanh toán lần 2. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn với yêu cầu như trên. Đối với hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa nguyên đơn và ông N1, bà Y không hợp pháp do không có sự đồng ý của chị L1. Do vậy, nguyên đơn không đồng ý bồi thường cho ông N1, bà Y 330.000.000 đồng.

[2] Bị đơn khai: thống nhất với nguyên đơn về việc các bên có thỏa thuận hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019. Bị đơn đã giao cho nguyên đơn hai lần tiền đặt cọc là 24.300.000.000 đồng (18.000.000.000 + 6.300.000.000). Do nguyên đơn không thực hiện được việc xóa bỏ đất quy hoạch y tế (xóa ranh đất y tế) nên bị đơn không giao đủ tiền, giao tiền chậm hơn thỏa thuận và các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn đề nghị được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2019, bị đơn sẽ trả tiếp cho nguyên đơn số tiền còn lại 11.700.000.000 đồng (36.000.000.000 – 24.300.000.000). Đối với hợp đồng thuê mặt bằng theo biên bản thống nhất về việc đền bù hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 07/3/2020, các bên: nguyên đơn, bị đơn và vợ chồng ông N1, bà Y đã thống nhất giao mặt bằng cho bị đơn. Nguyên đơn đền bù cho ông N1, bà Y 330.000.000 đồng. Ông N1, bà Y tiếp tục thuê mặt bằng và trả tiền thuê cho bị đơn.

[3] Vợ chồng ông N1, bà Y khai: ông bà thuê tài sản của bà Dung từ năm 2012 (là vợ của nguyên đơn) giá thuê 30.000.000 đồng/tháng. Năm 2015, bà Dung chết, nguyên đơn tiếp tục cho thuê. Đến ngày 07/3/2020, nguyên đơn, bị đơn và ông bà có biên bản thỏa thuận như bị đơn trình bày. Vợ chồng ông N1, bà Y yêu cầu nguyên đơn trả lại 330.000.000 đồng.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1, bà Y và tài liệu, chứng cứ: hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/12/2019, biên bản thống nhất về việc đền bù hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 07/3/2020 thì quan hệ pháp luật phải xác định trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là xác định không đúng quan hệ pháp luật (đường lối, quy định pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khác nhau). Từ việc xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến việc áp dụng án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức là áp dụng không đúng pháp luật (nội dung, tính chất, quan hệ pháp luật của vụ án đang giải quyết và của án lệ 55/2022/AL là hoàn toàn khác nhau). Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật, áp dụng pháp luật không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng pháp luật, cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Th, chị L1 là có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp. Án phí phúc thẩm: ông Th, chị L1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 24 Luật Tổ chức Tòa án nhân dân;

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Quốc Th và chị Vũ Phan Khánh L1. Hủy Bản án số 296/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố DA giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí phúc thẩm: Ông Vũ Quốc Th, chị Vũ Phan Khánh L1 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA trả lại cho chị L1 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001755 ngày 16/10/2024.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố DA;
- Chi cục THADS thành phố DA;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung