

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 08/2023/DS-PT

Ngày: 09/3/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
Nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất, hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà

Các Thẩm phán: Ông Ngô Chịu

Ông Lương Quang.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Trà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Anh, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958; Nơi cư trú: 29 Nguyễn Đình C, Phường 7, thành phố T, Phú Yên. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Tô Thị Thu Ng, sinh năm 1968; Nơi cư trú: 51 Trần P, phường 8, thành phố T, Phú Yên. Có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn gồm:

Ông Nguyễn Hương Q, sinh năm 1977; Nơi cư trú: 03 Mậu T, phường 5, thành phố T, Phú Yên. Có mặt.

Bà Nguyễn Thị Phú B, sinh năm 1996; Nơi cư trú: 58 Nguyễn Chí Th, phường 7, thành phố T, Phú Yên. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trương Đức C, sinh năm 1988; Nơi cư trú: 29 Nguyễn Đình C, Phường 7, thành phố T, Phú Yên. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Tô Thị Thu Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Thị N trình bày được tóm tắt như sau:

Ngày 12/4/2022, giữa nguyên đơn Nguyễn Thị N và bị đơn Tô Thị Thu Ng có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng tài sản là nhà và đất tại địa chỉ 29 Nguyễn Đình C, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Giá thỏa thuận là 6.800.000.000đ, bà Ng đặt cọc cho nguyên đơn 200.000.000đ và thỏa thuận phần còn lại (6.600.000.000đ) sẽ giao đủ khi hai bên công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 31/5/2022, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng T. Sau đó, tiến hành nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T và có giấy hẹn sẽ trả kết quả vào ngày 15/6/2022. Tuy nhiên, khi nguyên đơn và gia đình liên tục liên lạc với bà Ng đề yêu cầu thanh toán thì bà Ng không thực hiện và xin hẹn đến khi có thông báo đóng thuế. Việc này là do bà Ng khát hẹn, xin gia hạn thanh toán chứ nguyên đơn không đồng ý. Đến ngày 14/6/2022, thì nguyên đơn nộp đơn khởi kiện và đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đến Tòa án.

Nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu cụ thể như sau:

- Huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Tô Thị Thu Ng.
- Giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc, vì bà Ng có lỗi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải mất số tiền cọc 200.000.000đ.

Theo biên bản hoà giải và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Tô Thị Thu Ng do người đại diện uỷ quyền trình bày được tóm tắt như sau:

Giữa nguyên đơn Nguyễn Thị N và bị đơn Tô Thị Thu Ng có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/5/2022. Theo đó bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn 200.000.000đ để nhận chuyển nhượng tài sản là nhà và đất tại địa chỉ 29 Nguyễn Đình C, phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, tài sản chưa phải là tài sản hợp pháp của nguyên đơn vì còn vướng thủ tục thừa kế từ ông Trương Văn Đ (chết). Do đó hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Hơn nữa, bị đơn không có lỗi trong việc thanh toán vì hai bên đã thỏa thuận miệng là khi nào có thông báo đóng thuế thì bà Ng mới thanh toán đủ phần còn lại cho bà N. Do đó, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp nếu nguyên đơn yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng thì phải trả lại cho bị đơn 200.000.000đ tiền cọc, không yêu cầu phạt cọc.

Theo biên bản hoà giải và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Đức C trình bày được tóm tắt như sau:

Ngày 08/7/2022, bà Nguyễn Thị N là mẹ ông có làm giấy ủy quyền để ông đại diện tham gia tố tụng. Tuy nhiên, sau khi nghiên cứu quy định pháp luật thì thấy ông thuộc trường hợp không được nhận ủy quyền. Do đó, ông xin từ chối và không tham gia tố tụng với tư cách người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N.

Tuy nhiên, vụ án trên có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông bởi vì: Thứ nhất, nhà đất tại 29 Nguyễn Đình C, phường 7, thành phố T là tài sản lớn của gia đình, từ trước đến nay khi quyết định đến tài sản lớn thì cả gia đình đều họp bàn và thống nhất quyết định. Với vai trò là chủ hộ gia đình, được các thành viên trong hộ tin tưởng nên ông thấy mình có nghĩa vụ bảo vệ quyền lợi của các thành viên trong hộ; Thứ hai, ngôi nhà trên đất được xây đã lâu, quá trình sử dụng có hư hỏng cần sửa chữa thì ông là người trực tiếp trả tiền bằng chính tài sản cá nhân và ngôi nhà này là nơi sinh sống duy nhất của gia đình ông; Thứ ba, các tài liệu, chứng cứ mà gia đình ông cung cấp như vi bằng, các hợp đồng... đều do ông và mẹ cùng đi lập, thực hiện. Nội dung tin nhắn trao đổi với bị đơn qua điện thoại thuê bao số 0986422733 là điện thoại của ông; Thứ tư, số tiền đặt cọc 200.000.000đ được chuyển vào tài khoản của ông và hiện nay ông đang trực tiếp quản lý.

Với các lý do trên, ông đề nghị Tòa án căn cứ khoản 4 Điều 68 BLTTDS, chấp nhận cho ông tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bản thân ông và gia đình. Về nội dung vụ án tranh chấp, ông hoàn toàn thống nhất như nội dung đơn khởi kiện và bản tự khai của nguyên đơn, không có ý kiến bổ sung hay ý kiến khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên đã quyết định: Căn cứ vào: Các điều 328, 351, 423 của Bộ luật dân sự. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31 tháng 5 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Tô Thị Thu Ng, được công chứng bởi Văn phòng Công chứng T theo số công chứng 0549, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Nguyên đơn Nguyễn Thị N được quyền sở hữu số tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, bị đơn bà Tô Thị Thu Ng kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý kết quả xét xử sơ thẩm.

Bị đơn bà Tô Thị Thu Ng, người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Hương Q chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết với nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn hoàn trả số tiền đã nhận 200.000.000đ,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Đức C giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh Phú Yên phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định về quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nguyên đơn có lỗi trong thỏa thuận thời hạn công chứng hợp đồng, bị đơn có lỗi trong thực hiện thanh toán số tiền còn lại, do đó căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Tô Thị Thu Ng, sửa 1 phần bản án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn hoàn trả lại cho bị đơn 100.000.000 tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về thủ tục tố tụng:** bị đơn bà Tô Thị Thu Ng kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[2] **Xét kháng cáo của bị đơn Tô Thị Thu Ng, Hội đồng xét xử nhận thấy:**

[2.1] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/4/2022 giữa nguyên đơn Nguyễn Thị N và bị đơn Tô Thị Thu Ng tại Điều 3 của hợp đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày đến hết ngày 12/5/2022, bên A nhận đủ tiền cọc thì sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bên B giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Tại mục “cam kết chung”, bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình. Theo trình bày của các bên đương sự thì bên B đã vi phạm thỏa thuận về thời hạn tiến hành việc công chứng hợp đồng, vi phạm cam kết chung khi

tài sản chuyển nhượng chưa hoàn tất thủ tục nhận thừa kế, dẫn đến các bên chậm ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên bị đơn chấp nhận giao kết mới, tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31 tháng 5 năm 2022, được công chứng bởi Văn phòng Công chứng T theo số công chứng 0549, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, số tiền đặt cọc đã được chuyển sang thực hiện hợp đồng.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31 tháng 5 năm 2022, được công chứng bởi Văn phòng Công chứng T theo số công chứng 0549, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD với lý do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán khiến hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được. HĐXX xét thấy: Các bên có thỏa thuận về thời hạn thanh toán, tại hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 cũng như tại hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng T ngày 31/5/2022, các bên thỏa thuận khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Bị đơn cho rằng đã có thỏa thuận miệng với nguyên đơn về việc khi nào có Thông báo thuế, hai bên đến cơ quan thuế nộp tiền thuế trước bạ thì giao tiền đủ, nguyên đơn cho rằng không đồng ý thỏa thuận miệng này. Qua xem xét các nội dung tin nhắn trao đổi giữa bà Tô Thị Thu Ng với bà Nguyễn Thị N và ông Trương Đức C thể hiện tại Vi bằng số 25/2022/VB-TPL ngày 11/6/2022 lập tại Văn phòng thừa phát lại T cho thấy bà N, ông C có liên tục nhắc nhở, đốc thúc bà Ng thanh toán tiền, bà Ng có tin nhắn hẹn lại thời gian đã được bị đơn chấp nhận cho đến khi có thông báo thuế, lần sau cùng nguyên đơn yêu cầu thanh toán tiền là 16h ngày 10/6/2022 (thứ sáu), bị đơn có đề nghị “thứ hai cô giải quyết” Nhưng đến ngày 13/6/2022 nguyên đơn đã phát sinh đơn khởi kiện đồng thời khóa tài khoản nên khi bà Ng không thực hiện được lệnh chuyển tiền. Theo Giấy hẹn trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì ngày 15/6/2022 là đúng hạn trả kết quả đối với hồ sơ đăng ký biến động, thông báo thuế ông C đang giữ nhưng chưa giao cho bà Ng để nộp lệ phí trước bạ thì việc chuyển nhượng giữa hai bên chưa hoàn tất đăng ký biến động, tài sản chuyển nhượng vẫn đang do nguyên đơn quản lý. Xét bị đơn có vi phạm thời hạn thanh toán theo hợp đồng nhưng theo thỏa thuận miệng thì bị đơn chưa vi phạm, mặc khác theo quy định tại các Điều 118, 328, 351, 432, 427 của Bộ luật dân sự thì bị đơn chưa vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, ngày 13/6/2022, nguyên đơn đã có đơn khởi kiện được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý ngày 14/6/2022, nguyên đơn đã yêu cầu hủy hợp đồng, bị đơn không thực hiện được việc thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng và cũng chấp nhận hủy bỏ hợp đồng thì nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền 200.000.000đ đã nhận.

[2.3] Do đó, HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm, hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31 tháng 5 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Tô Thị Thu Ng, được công chứng bởi Văn phòng Công chứng T theo số công chứng 0549, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, buộc nguyên đơn Nguyễn Thị N hoàn trả lại cho bị đơn Tô Thị Thu Ng số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

[3] **Về án phí:** Bị đơn Tô Thị Thu Ng không phải chịu án phí DSPT. Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 118, 328, 351, 432, 427 của Bộ luật dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31 tháng 5 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Tô Thị Thu Ng, được công chứng bởi Văn phòng Công chứng T theo số công chứng 0549, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N hoàn trả cho bị đơn bà Tô Thị Thu Ng số tiền 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố T trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Bị đơn Tô Thị Thu Ng phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí DSPT nên được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0007681 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T nên đã nộp đủ. Hoàn lại cho nguyên đơn Nguyễn Thị N số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005376 ngày 14/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

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 án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Chi cục Thi hành án DS TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Ngọc Hà

