

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 66/2024/DS-PT
Ngày: 20-5-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.
Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.
Bà Võ Thị Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết L

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Hữu T (con của bà L), địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2024) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Châu Thanh B - Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

Địa chỉ: Số A, đường C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Đinh Thị R.

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bạch T1, địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang - Là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16/02/2023 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Minh Đ - Luật sư Công ty L3 thuộc Đoàn luật sư thành phố C (Có mặt).

Địa chỉ: Số I Đ, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tiêu Minh H - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện C, tỉnh Hậu Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 5 năm 2023) (Có mặt).

Địa chỉ: Tỉnh lộ 925, ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Số D, đường V, phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Bạch T1

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1: Ông Lê Minh Đ - Luật sư Công ty L3 thuộc Đoàn luật sư thành phố C (Có mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn S

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

3.5. Ông Huỳnh Văn Bé B1

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

3.6. Bà Bùi Thị Phương L1

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

3.7. Ông Trần Nguyễn Hải T2

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đinh Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L trình bày: Vào khoảng năm 2019, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị R diện tích 100m² đất thổ cư, với giá 260.000.000đồng, đã giao đủ 260.000.000đồng cho bà R, đã nhận đất xây nhà ở từ năm 2019 đến nay, phần đất nhận chuyển nhượng tọa lạc lại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nội dung hợp đồng các bên có thỏa thuận: Nếu bên bà L vi phạm hợp đồng thì mất số tiền 260.000.000đồng đã đưa.

Nếu bà R vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận. Đồng thời có thỏa thuận, khi nào Nhà nước bồi thường thì bà Tuyết L sẽ được hưởng một suất tái định cư đầu tiên của Ban quản lý dự án cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết L. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 17/5/2019 và Giấy ủy quyền ngày 26/9/2019 viết tay. Tuy nhiên, do đất bị quy hoạch nên hai bên chưa thực hiện được thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và chưa thể sang tên qua cho bà L được. Đến khi Nhà nước thu hồi đất mới biết vị trí nhà không đúng vị trí đất thổ cư như thỏa thuận.

Khi Nhà nước thu hồi đất, đã bồi thường căn nhà trên đất thu hồi cho cháu bà là Trần Nguyễn Hải T2 và T2 đã nhận đủ tiền bồi thường 258.933.000đồng.

Riêng tiền bồi thường đất 126.800.000đồng/100m² thổ cư, do bà R còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Nhà nước đã chi trả bồi thường cho bà Đinh Thị R. Bà R đã nhận xong số tiền này nhưng không trả lại cho bà.

Đối với nền tái định cư, bà R đã có quyết định cấp 02 nền tái định cư, do tổng diện tích đất có 300m² thổ cư bị thu hồi, trong đó có 100m² thổ cư của bà đã nhận chuyển nhượng của bà R năm 2019.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà R, diện tích 100m² đất thổ cư, thuộc thửa 686, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Buộc bà R giao trả tiền 126.800.000đồng bà R đã nhận tiền bồi thường do 100m² đất thổ cư của bà bị thu hồi nhưng bà R chưa trả lại cho bà.

Công nhận suất tái định cư (nếu có) do phần đất 100m² thổ cư của bà mua của bà R bị thu hồi và được cấp suất tái định cư theo quy định.

Bị đơn bà Đinh Thị R, có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Bạch T1 trình bày: Gia đình bà có chuyển nhượng cho bà Tuyết L 100m² đất thổ cư với số tiền 100.000.000đồng, đã nhận đủ 100.000.000đồng. Bà T1 tự viết giấy chuyển nhượng trong đó có nội dung: “*Nếu sau này Nhà nước có bồi hoàn nền tái định cư bà L sẽ là người nhận nền tái định cư. Nếu Nhà nước không bồi hoàn nền tái định cư, thì gia đình sẽ làm giấy ủy quyền đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tuyết L tách giấy ra 100m² đất thổ cư như thỏa thuận để sử dụng*”. Như vậy, nội dung thỏa thuận giữa hai bên là chuyển nhượng suất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện có. Giấy chuyển nhượng lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản. Nay yêu cầu bà Tuyết L phải cung cấp giấy chuyển nhượng lần đầu tiên do chính bà Bạch T1 lập để có đủ căn cứ giải quyết. Năm 2019, bà L xin cất nhà trên đất của bà R để lãnh tiền vật kiến trúc trên đất nên gia đình bà mới đồng ý

cho bà L xây nhà và không ngăn cản, tiền Nhà nước bồi thường 100m² đất thổ cư bà đã nhận 126.800.000đồng.

Đối với hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 17/5/2019 do bà Tuyết L cung cấp cho Tòa án: Bà thừa nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng này là chữ ký, chữ viết của bà Bạch T1, bà không nhớ bà R có gạch thập hay không, nhưng do hôm đó gia đình đang bận đám tiệc lu bu nên bà L đưa thì ký, chứ hợp đồng không có nội dung, nội dung trong hợp đồng là do bà L tự viết, không giống với hợp đồng các bên đã thỏa thuận và do bà Bạch T1 tự viết trước đây. Tờ hợp đồng đề ngày lập là 17/5/2019 nhưng phần xác nhận của trưởng ấp là ngày 04/01/2019 là không đúng.

Sau đó bà Tuyết L cất giữ. Bà L không cho gia đình bà đọc lại nội dung trong hợp đồng, không giao cho gia đình bà hợp đồng nào cả. Rồi sau đó tự ý làm giấy ủy quyền của bà Đinh Thị R nhưng gia đình bà không biết đến giấy ủy quyền này và không biết phía dưới có đúng là chữ gạch thập của bà R hay không. Gia đình bà là “Hộ gia đình” nhưng ủy quyền chỉ có một mình bà R là không đúng. Ngày lập giấy ủy quyền là 17/5/2019 có sửa thành 26/9/2019.

Nay bà không đồng ý giao trả lại số tiền Nhà nước bồi thường tiền đất do bị thu hồi là 126.800.000đồng. Bà đồng ý giao suất tái định cư cho bà Tuyết L (nếu có) do Nhà nước thu hồi đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Công Tiêu Minh H trình bày: Tất cả các trình tự, thủ tục thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho gia đình bà Đinh Thị R là đã thực hiện đúng quy định. Đối với tranh chấp giữa bà L và bà R do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không có ý kiến.

Tại Công văn số 1939/TTPTQĐ-HCTH ngày 31/8/2023, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang có ý kiến: Do đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các hộ dân, không liên quan đến những quy định về chính sách, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của hộ dân khi bị ảnh hưởng dự án. Tuy nhiên, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang sẽ cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án và sẽ thực hiện theo kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền.

Tại bản tự khai ngày 22/02/2023, bà Nguyễn Thị Bạch T1 trình bày: Bà Đinh Thị R có cho bà 100m² đất thổ cư và sau đó có làm hợp đồng mua bán đất giữa bà và bà Tuyết L, hợp đồng do bà tự viết. Bà R không có chứng kiến vì bà R không biết chữ, trong hợp đồng có ghi nội dung: “*Nếu Nhà nước bồi hoàn đất thổ cư cấp nền thì bà Tuyết L không được quyền ưu tiên của gia đình bà. Nếu sau này Nhà nước không bồi hoàn thì gia đình bà R sẽ làm giấy ủy quyền và đưa tờ chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tuyết L tách 100m² đất thổ cư*”, bà đã nhận tiền 100.000.000đồng tại nhà cùng chồng bà là ông Huỳnh Văn Bé B1. Sau

đó bà Tuyết L giữ tờ giao nhận tiền và tờ hợp đồng mà bà đã ký tên. Hôm sau, bà Tuyết L đến nhà bà Đinh Thị R có đưa ra tờ hợp đồng của bà viết và tờ hợp đồng chưa có ghi gì và nhờ bà ký tên vào để bà đến áp xác nhận. Khi nào bà L đến áp xác nhận xong sẽ cùng gia đình bà T1 đến Ủy ban nhân dân xã để bà R lăn tay, công chứng và giao cho mỗi bên giữ 01 bản.

Nhưng khi được áp xác nhận ngày 14/01/2019 bà L không đưa cho gia đình bà hợp đồng, còn tự ý làm thêm giấy ủy quyền của bà R đến và được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 26/6/2019 mà gia đình bà không hề hay biết.

Hợp đồng ký ngày 17/5/2019 và Giấy ủy quyền của bà R do Ủy ban nhân dân xã C ngày 26/9/2019, không có lăn tay của bà R và nội dung không đúng thỏa thuận ban đầu.

Nay bà đề nghị hủy bỏ hợp đồng, bà chấp nhận bồi thường gấp hai lần số tiền là 200.000.000đồng. Các yêu cầu của bà L gia đình bà không đồng ý.

Tại biên bản ghi lời khai đương sự ngày 05/9/2023, ông Nguyễn Văn S trình bày: Nguồn gốc đất là của ba mẹ ruột ông là Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Sáu t cho từ 40 đến 50 năm nay. Do ông hay đi làm ăn xa, lâu lâu mới về nhà nên ông để vợ là Đinh Thị R đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ ông có cho lại con gái là Nguyễn Thị Bạch T1 100m² đất thổ cư để bán và bà R có nói lại cho ông biết, ông đồng ý việc tặng cho này, không phản đối gì, việc thỏa thuận mua bán giữa T1 và L thì ông không rõ. Ông thống nhất với ý kiến của vợ và con gái, không trình bày ý kiến gì thêm.

Tại biên bản ghi lời khai đương sự ngày 05/9/2023, ông Huỳnh Văn Bé B1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ vợ là ông Nguyễn Văn S và bà Đinh Thị R tặng cho. Sau đó, ông và vợ là Nguyễn Thị Bạch T1 có bán lại phần đất lại cho bà Tuyết L 100m² đất thổ cư với giá bán là 100.000.000đồng, ông và bà T1 đã nhận đủ tiền. Khi sang nhượng thì hai bên có thỏa thuận là “*Nếu sau này Nhà nước có bồi hoàn nền tái định cư thì bà L sẽ là người nhận nền. Nếu Nhà nước không bồi hoàn nền tái định cư thì gia đình bà sẽ làm giấy ủy quyền sử dụng đất cho bà L tách ra 100m² đất thổ cư như thỏa thuận để sử dụng*”. Nội dung chuyển nhượng giữa hai bên là chuyển nhượng suất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất do đất bị quy hoạch chứ không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện có. Ông thống nhất với lời trình bày của vợ là Nguyễn Thị Bạch T1 trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án. Ông không đồng ý trả lại số tiền 126.800.000đồng, chỉ đồng ý giao suất tái định cư cho bà L (nếu có) khi Nhà nước thu hồi.

Tại các biên bản ghi lời khai đương sự ngày 12/7/2023, bà Bùi Phương L1, ông Trần Nguyễn Hải T2 trình bày: Vào năm 2019, bà Nguyễn Thị Tuyết L là mẹ nuôi có cho vợ, chồng bà L1, ông T2 cất nhà trên phần đất 100m² của bà L mua từ bà R. Vợ chồng ông, bà ở đến năm 2022 thì Nhà nước thu hồi đất, nhà.

Vợ, chồng bà đã nhận được tiền bồi thường căn nhà trên đất, còn tiền bồi thường đất bị thu hồi thì bà R nhận. Nay việc tranh chấp giữa bà L và bà R bà không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Đinh Thị R, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bạch T1, ông Huỳnh Văn Bé B1 với bà Nguyễn Thị Tuyết L, diện tích 100m², loại đất thổ cư, thửa 1899, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang là có hiệu lực.

Buộc bà Đinh Thị R, ông Nguyễn Văn S trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết L tiền bồi thường đất khi Nhà nước thu hồi 100m² đất thổ cư số tiền 126.800.000đồng.

Bà Nguyễn Thị Tuyết L được nhận một nền tái định cư diện tích theo quy định tại khu tái định cư theo Quyết định số: 4917/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2023, bị đơn bà Đinh Thị R có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết L.

Ngày 11/4/2024, Bà R có đơn xin thay đổi nội dung kháng cáo: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng không đưa các thành viên trong hộ gia đình của bà R tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề ngày 04/10/2023, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Về phía nguyên đơn không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên ý kiến đã trình bày như trên, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện cho Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Hiện tại bà R chưa được giao nền tái định cư trên thực địa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm: Quá trình xét xử ở cấp sơ thẩm, bà R vẫn thống nhất giao nền tái định cư, chỉ tranh chấp không giao số tiền đã nhận bồi thường 100m² đất thổ cư. Việc bà R bán cho bà L ở thửa 686 diện tích 100m² đất thổ cư là do có sự nhầm lẫn. Đề

ngợi cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng vì các bên đã giao tiền, nhận đất xong.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu với các lý do:

Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 bà R chỉ gạch thập là không phù hợp với pháp luật, các thành viên trong gia đình của bà R không ai ký tên vào hợp đồng.

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa 686 diện tích 100m² đất thổ cư, tuy nhiên thửa 686 chỉ là loại đất trồng cây lâu năm. Do đó đối tượng chuyển nhượng không thể thực hiện được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng với giá 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), bà R chỉ mới nhận được 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) là chưa thực hiện nghĩa vụ được 2/3 hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ thừa nhận mới nhận được 100.000.000 đồng từ bà L, bà L không có gì chứng minh đã nhận số tiền 260.000.000 đồng nên chỉ buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả số tiền 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Đinh Thị R có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Xét thấy nguyên đơn và bị đơn tranh chấp với nhau hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thừa nhận hai bên chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, cấp sơ thẩm xác định tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa chính xác.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Theo nguyên đơn bà Tuyết L trình bày, bà có nhận chuyển nhượng của bà R 100m² đất thổ cư vào năm 2019 tại thửa 686 giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số 00511 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Đinh Thị R, về phía bị đơn bà R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bạch T1 đều cho rằng gia đình bà R chỉ chuyển nhượng nền tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất nếu có cấp nền tái định cư, trường hợp không thu hồi đất thì bà mới tách 100m² đất thổ cư cho bà L.

Xét thấy giữa bà L, bà R khai không thống nhất với nhau về nội dung thỏa thuận giao dịch, tuy nhiên bà R không cung cấp được cho Tòa án hợp đồng có ghi theo nội dung như bà trình bày, còn bà L là người khởi kiện và bà có cung cấp cho Tòa án hợp đồng đặt cọc được lập vào ngày 17/5/2019 để làm căn cứ giải quyết yêu cầu khởi kiện cho bà, hợp đồng này bà Bạch T1 thừa nhận có ký và bà R thừa nhận có gạch thập. Do đó Hội đồng xét xử xem xét tính pháp lý đối với hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019.

[2.2] Xét về hình thức: Hợp đồng đặt cọc được làm thành văn bản, do đây là hợp đồng đặt cọc nên pháp luật không quy định bắt buộc phải công chứng, chứng thực.

[2.3] Đối với nội dung hợp đồng đặt cọc thấy rằng, hai bên có thỏa thuận phần đất tại thửa 686 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000511 cấp ngày 24/6/1997 cho hộ bà Đinh Thị R1. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ nhưng tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ do bà R1 làm và kê khai người đứng đơn là bà R1 cùng ông S, không có thêm thành viên khác trong gia đình. Giấy xác nhận hộ khẩu gốc của bà R1 cũng thể hiện bà Nguyễn Hồng H1, ông Nguyễn Lâm V, ông Nguyễn Hoàng P, ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị Yên X hộ khẩu gốc tại số 8a/2, tổ B, ấp H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, không phải tại địa chỉ có phần đất tranh chấp. Về phía ông S thừa nhận nguồn gốc của cha mẹ của ông S để lại cho ông, hiện phần đất trên do bà R1, ông S quản lý. Từ đó xác định phần đất của ông S bà R1. Căn cứ hợp đồng đặt cọc bên bán chỉ một mình bà R1 gạch thập, phần nhân chứng có bà Bạch T1 ký, ghi họ tên. Tuy nhiên bà R1, ông S thừa nhận phần đất cho bà Bạch T1 100m² nên việc bà Bạch T1 bán thì bà R1, ông S không ngăn cản. Như vậy có căn cứ xác định việc thống nhất ý chí bán 100m² đất thổ cư cho bà L là sự thật. Tuy nhiên theo hợp đồng đặt cọc thể hiện chuyển nhượng 1.100m² cây lâu năm vượt quá ý chí mà không được sự đồng ý của ông S. Do đó hợp đồng đặt cọc không đảm bảo về chủ thể có quyền chuyển nhượng.

Mặt khác, hợp đồng đặt cọc thể hiện hai bên thỏa thuận bán 1.100m² thửa 686 trong đó có 100m² đất thổ cư với giá 260.000.000 đồng, bà T1 thừa nhận bà L mới chỉ giao cho bà T1 100.000.000 đồng, bà L không có gì chứng minh đã giao cho bà T1 lần 2 là 160.000.000 đồng nên từ đó xác định, bà T1 chỉ nhận của bà L 100.000.000 đồng. Như vậy cấp sơ thẩm căn cứ hợp đồng đặt cọc để cho rằng đã giao 2/3 số tiền chuyển nhượng và công nhận hợp đồng là không có cơ sở.

Hơn nữa, hợp đồng thỏa thuận bán 1.100m² thửa 686, trong đó có 100m² đất thổ cư. Bà L cũng cho rằng hai bên chuyển nhượng cho nhau 100m² đất thổ cư. Tuy nhiên, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà R1 thửa 686 là đất trồng cây lâu năm. Trên thực tế bà L cũng đã cất nhà trên 100m² đất theo Mảnh trích đo địa chính số 562 của Công ty TNHH Đ1 xác định thửa 686 là đất trồng cây lâu năm. Điều này chứng tỏ nội dung thỏa thuận của hợp đồng nêu trên có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 nên hợp đồng bị vô hiệu. Bên cạnh đó, nguyên đơn thừa nhận hai bên chỉ làm hợp đồng đặt cọc, lý do không làm hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng theo quy định là do phần đất vô quy hoạch, Nhà nước không cho chuyển nhượng. Tại thời điểm khởi kiện, phần đất đã được Nhà nước thu hồi, quyền sử dụng đất không còn của hộ bà R1.

Bên cạnh đó thấy rằng thửa 1899, hộ bà Đinh Thị R có diện tích 300m² đất thổ cư, cấp sơ thẩm cho rằng bà R đã chuyển nhượng cho bà L 100m² đất thổ cư thì mặc dù còn 200m² theo Quyết định 01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh H sửa đổi, bổ sung Quyết định 26/2018 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, bà R vẫn đủ điều kiện được nhận 02 nền tái định cư. Hơn nữa, để được giao tái định cư, theo điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định 47/2014 của Chính phủ phải có thêm điều kiện không còn đất ở, nhà ở trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi. Bà L thừa nhận bà đã có nhà ở, đất ở khác cùng địa bàn xã. Vì vậy, dù có công nhận hợp đồng thì bà L cũng không đủ điều kiện cấp tái định cư. Cấp sơ thẩm buộc bà R phải giao nền tái định cư được nhà nước cấp cho đối tượng là bà R là không đúng quy định.

Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu toàn bộ về nội dung. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà R và bà Bạch T1 cho rằng hợp đồng vô hiệu là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[2.4] Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do hai bên cùng có lỗi. Căn cứ điểm d khoản 1 mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao xác định lỗi của hai bên thì không phạt cọc. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 thừa nhận số tiền 100.000 đồng, bà L cho rằng ông S, bà R cùng bà Bạch T1 nhận tiền chuyển nhượng. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của bà R, ông S, bà R, ông S đồng ý đứng bán và hiện nay phần đất đã bị Nhà nước thu hồi, phê duyệt bồi thường đứng tên bà R nên bà R, ông S cùng liên đới với bà Bạch T1 trả lại số tiền cho bà L.

[2.5] Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận phần đất hai bên chuyển nhượng nằm trong thửa 1899 là không đúng (các bên không thỏa thuận chuyển nhượng thửa 1899) nên cần phải sửa bản án sơ thẩm.

[2.6] Đối với kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị R yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do không đưa đầy đủ thành viên trong hộ gia đình là không có căn cứ như đã phân tích trên. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho bà R chỉ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

[2.7] Tại đơn khởi kiện ngày 09/01/2023 nguyên đơn yêu cầu bà R và gia đình phải trả cho bà L số tiền nhận chuyển nhượng 1.100m² đất với giá 520.000 đồng, yêu cầu này đã được Tòa án thụ lý và ra thông báo thụ lý số 43/TB-TLVA ngày 16/02/2023. Cùng ngày thụ lý vụ án, nguyên đơn có đơn khởi kiện với nội dung yêu cầu khác, yêu cầu bà R và gia đình phải trả cho nguyên đơn số tiền 126.800.000 đồng cùng nền tái định cư. Tòa án không thụ lý yêu cầu thay đổi của nguyên đơn nhưng lại giải quyết công nhận cho nguyên đơn các yêu cầu theo đơn khởi kiện mới là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên do cấp phúc thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu, do đó cũng không làm thay đổi nội dung của vụ án và nên không phải hủy bản án sơ thẩm.

[2.8] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí sơ thẩm: Bà Đinh Thị R, bà Nguyễn Thị Bạch T1, ông Nguyễn Văn S cùng liên đới chịu 5.000.000 đồng. Tuy nhiên phần của bà R, ông S được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi. Phần của bà T1 phải chịu 1.666.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Tuyết L được miễn án phí sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà R không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 408, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 12, Điều 27, 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..

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị R.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 giữa bà Đinh Thị R với bà Nguyễn Thị Tuyết L là vô hiệu.

2. Buộc Bà Đinh Thị R, bà Nguyễn Thị Bạch T1, ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết L số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

“Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải thi khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Bạch T1 phải chịu 1.666.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

5. Chi phí đo đạc thẩm định và định giá: 5.238.000 đồng, nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ tương ứng với số tiền phải chịu 2.619.000 đồng. Phần của bà L đã nộp đủ, phần của bà R, bà Bạch T1 và ông S cùng liên đới nộp 2.619.000 đồng (Hai triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Tuyết L.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 20/5/2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Thọ

