

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 9¹

ÁN LỆ SỐ...../2021/AL

Về trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện tách thửa

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định số 133/2020/DS-GĐT ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị O với bị đơn là ông Đặng Thanh N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Quang M, bà Lê Thị H, Phòng Công chứng số 1 tỉnh L, Ngân hàng Đ.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 3 phần “*Nhận định của Tòa án*”

Khái quát nội dung của án lệ:

Tình huống án lệ:

Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất không đủ điều kiện để tách thửa nhưng đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, bên nhận đặt cọc không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định diện tích đất không đủ điều kiện để tách thửa không phải là nguyên nhân dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Điều 3, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 143, khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai năm 2013.

Từ khóa của án lệ:

“*Điều kiện tách thửa*”; “*Điều cấm*”; “*Hiệu lực*”; “*Hợp đồng đặt cọc*”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị O trình bày:

¹ Dự thảo án lệ này do PGS.TS Đỗ Văn Đại, Trưởng khoa Luật Dân sự, Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất.

Ngày 18/4/2017, giữa bà và ông Đặng Thanh N ký hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng, bà nhận cọc của ông N 500 triệu đồng để chuyển nhượng cho ông N 150m² đất, thuộc một phần thửa số 82, tờ bản đồ số 28, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 300 m², với giá 1,05 tỉ đồng. Trong thời hạn đặt cọc, ông N đã đưa thông tin “bán” lại phần đất trên và nhận cọc của người khác, gây ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bà. Do ông N vi phạm hợp đồng nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho ông N.

Bị đơn, ông Đặng Thanh N trình bày:

Giữa ông với bà Nguyễn Thị O có ký hợp đồng đặt cọc theo lời trình bày của bà O là đúng. Ông đã giao cho bà O 550 triệu đồng, rồi đưa tiếp 29,4 triệu đồng. Sau đó, giữa ông, bà O và bà Lê Thị H thỏa thuận, ông sẽ chuyển nhượng lại hợp đồng đặt cọc cho bà H, nhưng không thực hiện được. Ông vẫn mong muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên, nhưng bà O không đồng ý. Bà O có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông đồng ý, nhưng ông có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà O trả lại 579.400.000 đồng tiền cọc và phạt cọc với số tiền 579.400.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 27/5/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng quyết định:

Buộc bà Nguyễn Thị O hoàn trả cho ông Đặng Thanh N 579.400.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đặng Thanh N. Buộc bà Nguyễn Thị O bồi thường cho ông Đặng Thanh N 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Bản án sơ thẩm bị nguyên đơn bà Nguyễn Thị O kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2019/DS-PT ngày 08/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị O. Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị O “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Đặng Thanh N.

Buộc bà Nguyễn Thị O trả cho ông Đặng Thanh N 579.400.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Thanh N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị O phải chịu tiền phạt cọc là 579.400.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, phúc thẩm. Ngày 01-6-2020, ông Đặng Thanh N có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định Kháng nghị số 132/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 22/5/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 18/4/2017, giữa bà Nguyễn Thị O và ông Đặng Thanh N ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, bà O nhận cọc của ông N 500 triệu đồng để chuyển nhượng cho ông N 150 m² đất trong tổng số 300 m² đất, thuộc một phần thửa số 82, tờ bản đồ số 28, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, với giá 1,05 tỉ đồng; thời hạn đặt cọc là 12 tháng; nếu đến hạn mà bà O không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N với bất cứ lý do gì thì phải trả lại 500 triệu đồng và bồi thường thiệt hại 500 triệu đồng cho ông N; nếu ông N không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bất cứ lý do gì thì bị mất 500 triệu đồng tiền cọc.

[2] Ông N đã thực hiện nghĩa vụ giao đủ số tiền đặt cọc cho bà O và khi đến hạn thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 18/4/2018), ông N đến cơ quan công chứng, nhưng bà O không đến nên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Trong thực tế, bà O đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên cho Ngân hàng để vay tiền nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Bà O cho rằng ông N vi phạm hợp đồng đặt cọc khi chuyển nhượng lại hợp đồng đặt cọc cho người khác là không có cơ sở vì các bên không có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và pháp luật cũng không cấm việc ông N nhận đặt cọc để chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho người khác. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà O vi phạm hợp đồng đặt cọc nên xét xử buộc bà O trả lại tiền cọc và bồi thường (phạt cọc) cho ông N là có căn cứ.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định các bên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 150 m² đất vì vi phạm về điều kiện tách thửa tại Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng; thời gian giao kết hợp đồng chưa được ấn định cụ thể; vị trí đất chuyển nhượng chưa được xác định cụ thể. Nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm là không có cơ sở, bởi lẽ, thửa đất số 82 của bà O đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên là không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai. Chỉ khi nào một hoặc các bên yêu cầu tách thửa mới vi phạm

quy định về điều kiện tách thửa; Điều 2 của hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận rõ thời hạn hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 12 tháng, kể từ 18/4/2017; vị trí phần đất chuyển nhượng được xác định là một phần thửa số 82, chỉ khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ xác định tứ cận của phần đất chuyển nhượng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 132/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2019/DS-PT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng về vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị O với bị đơn là ông Đặng Văn N.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[3] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định các bên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 150 m² đất vì vi phạm về điều kiện tách thửa tại Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng; thời gian giao kết hợp đồng chưa được ấn định cụ thể; vị trí đất chuyển nhượng chưa được xác định cụ thể. Nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm là không có cơ sở, bởi lẽ, thửa đất số 82 của bà O đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên là không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai. Chỉ khi nào một hoặc các bên yêu cầu tách thửa mới vi phạm quy định về điều kiện tách thửa; ...”