

Bản án số: 119/2021/DS-PT

Ngày: 06-12-2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Hồng Hạnh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Bùi Thanh Thảo

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 06/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2021/TLPT ngày 24/8/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2021/QĐPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ông Vũ Quốc T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước

***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1957

Bà Đỗ Thị Thúy N1, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường Thác M, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Bà Hoàng Thị G, sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị G: Ông Vũ Quốc T.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hữu N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị G: Ông Vũ Quốc T trình bày:**

Ông Vũ Quốc T, bà Hoàng Thị G (sau đây gọi là ông T, bà G) có nguyện vọng nhận chuyển nhượng diện tích 4244,2m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước của ông Nguyễn Hữu N và Bà Đỗ Thị Thúy N1 (sau đây gọi là ông N, bà N1) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số AP 672986, sổ vào sổ cấp GCN 00577/CN, ngày 13/01/2012 của Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã P, tỉnh Bình Phước cấp mang tên ông Nguyễn Hữu N và Bà Đỗ Thị Thúy N1.

Ngày 05/9/2019 ông N có lập “Giấy biên nhận” viết tay đề ngày 05/9/2019, nội dung chuyển nhượng diện tích đất trên và tài sản trên đất với giá là 475.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Ông T giao cho ông N số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc, đến ngày 09/9/2019 Ông T giao tiếp cho ông N thêm số tiền cọc là 175.000.000 đồng. Số tiền còn lại các bên thống nhất sau khi hoàn tất thủ tục sang tên Ông T sẽ thanh toán hết cho ông N.

Sau khi nhận tiền đặt cọc 275.000.000 đồng. Ngày 26/9/2019 Ông T tiếp tục đem số tiền còn lại 200.000.000 đồng đến nhà ông N để thanh toán hết số tiền còn lại theo thỏa thuận và yêu cầu ông N làm thủ tục sang tên cho Ông T thì ông N không nhận tiền và nói để ông về bàn lại với vợ là bà N1, sau đó ông N không bán thửa đất trên nữa.

Vì vậy, Ông T yêu cầu ông N trả lại số tiền nhận cọc là 275.000.000 đồng và bồi thường số tiền bằng số tiền đã nhận cọc là 275.000.000 đồng theo quy định cho ông T, bà G.

Đối với số tiền bỏ ra đổ đất, san lấp mặt bằng, ông T, bà G không yêu cầu ông N bồi thường.

**\* Bị đơn ông Nguyễn Hữu N trình bày:** Ông N thống nhất với lời trình bày của Ông T về sự việc Ông T có đến gặp và thỏa thuận mua thửa đất diện tích 4244,2m<sup>2</sup> tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, với giá là 475.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Ông T có đặt cọc tổng số tiền 275.000.000 đồng, trong đó lần 1: 100.000.000 đồng theo “giấy biên nhận” ngày 05/9/2019, đến ngày 09/9/2019 Ông T đưa thêm lần 2 số tiền là 175.000.000 đồng. Ông N thừa nhận đã nhận đủ số tiền cọc là 275.000.000 đồng để hai bên chuyển nhượng diện tích đất 4244,2m<sup>2</sup> và tài sản trên đất. Tuy nhiên, khi ông N bàn với Bà

N1 về việc bán đất cho Ông T thì Bà N1 không đồng ý, nên ông N có trả lại số tiền 275.000.000 đồng trên cho Ông T và đưa thêm số tiền 10.000.000 đồng nhưng Ông T không đồng ý nhận.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ông T thì ông N không đồng ý vì bà N1 không đồng ý bán, ông N đồng ý trả lại số tiền 275.000.000 đồng đã nhận và không đồng ý bồi thường bất cứ khoản tiền nào khác.

**\*Bị đơn Bà Đỗ Thị Thúy N1 trình bày:** Bà N1 hoàn toàn không biết việc mua bán đất giữa ông N và ông T, khoảng 05 ngày sau khi ông N nhận tiền của ông T, ông N có đưa số tiền là 275.000.000 đồng cho bà N1 và nói là ông T mua đất thì bà N1 mới biết, nên bà N1 yêu cầu ông N đem số tiền đã nhận trả lại cho ông T và đưa cho ông T số tiền 10.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý.

Thửa đất diện tích 4244,2m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước là tài sản chung giữa bà N1 và ông N nhưng khi thỏa thuận mua bán đất không có ý kiến của Bà N1. Vì vậy, nay trước yêu cầu của Ông T thì bà N1 không đồng ý, bà N1 chỉ đồng ý trả lại số tiền ông N đã nhận là 275.000.000 đồng.

Các bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P tỉnh Bình Phước tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Quốc T.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Vũ Quốc T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị G số tiền 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng), trong đó: số tiền đặt cọc là 275.000.000đ (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 275.000.000đ (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

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

Ngày 17/6/2021 bị đơn ông Nguyễn Hữu N có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố giao dịch vô hiệu.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông N phải chịu khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 275.000.000đ; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo “Giấy biên nhận” ngày 05/9/2019 và ngày 09/9/2019 giữa ông T với ông N có thỏa thuận giao dịch đặt cọc mua bán thửa đất có diện tích 4244,2m<sup>2</sup> và tài sản trên đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, với giá 475.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Ông T đã giao tiền cọc cho ông N 02 lần: Lần 01 ngày 05/9/2019 100.000.000 đồng và lần 02 ngày 09/9/2019 175.000.000 đồng, tổng cộng số tiền cọc ông N đã nhận của Ông T là 275.000.000 đồng.

Từ khi nhận tiền cọc đến nay ông N không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông T bà G, do vợ ông N là bà N1 không đồng ý bán.

Tại bản tự khai của ông N vào tháng 01/2020 (bút lục 22) và tại phiên tòa phúc thẩm ông N khẳng định giấy biên nhận ngày 05/9/2019 và ngày 09/9/2019 là giấy đặt cọc mua bán thửa đất có diện tích 4244,2m<sup>2</sup> và tài sản trên đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước nên đây là sự thật không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định “Giấy biên nhận” ngày 05/9/2019 và ngày 09/9/2019 là hợp đồng đặt cọc nên có hiệu lực pháp luật, số tiền cọc là 275.000.000 đồng.

[2.2] Xét trách nhiệm liên đới của bà N1: Quyền sử dụng đất mà ông N bán cho ông T là tài sản chung của vợ chồng, việc chuyển nhượng phải do hai vợ chồng cùng thống nhất nhưng chưa được sự đồng ý của bà N1, ông N đã nhận tiền đặt cọc

từ ông T. Như vậy, ông N là người có lỗi khi ký kết giao dịch với ông T. Do đó, không có căn cứ buộc Bà N1 có nghĩa vụ liên đới với ông N trong việc thực hiện nghĩa vụ bồi thường đối với ông T, bà G.

Vì vậy, cần tuyên buộc ông N phải trả cho T, bà G số tiền đặt cọc 275.000.000 đồng và số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 275.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông N và ý kiến của Bà N1 cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Thẩm phán Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên trong suốt quá trình tố tụng ông N, Bà N1 không có tài liệu gì chứng minh việc khiếu nại đối với hành vi của người tiến hành tố tụng, do đó căn cứ Điều 504 BLTTDS thì yêu cầu này không thuộc thẩm quyền xem xét giải quyết của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Từ những phân tích trên: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông N không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ nêu trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 147, 157, 158, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 213, 218, 275 và Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Quốc T.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Vũ Quốc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị G số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng), trong đó: Tiền đặt cọc là 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án thì ngoài số tiền chậm trả, hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Nguyễn Hữu N phải chịu 26.000.000đ (Hai mươi sáu triệu đồng). Trả lại Nguyên đơn ông Vũ Quốc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006641 ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu N phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007281 ngày 13/8/2021 tại Chi cục thi hành án thị xã P, tỉnh Bình Phước.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

**Lê Hồng Hạnh**