

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 93/2020/DS-PT

Ngày: 15 - 7 - 2020

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đảo.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Như Tám.

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 6 và ngày 15 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2020 về việc: *“Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Quách Hiếu Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Đường U, phường RS, Tp R, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Quốc V, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Đường N, phường VB, Tp R, tỉnh Kiên Giang. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương Minh S, sinh năm 1965. (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1971. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 210 Nguyễn An Ninh, phường VB, Tp R, tỉnh Kiên Giang.

(Bà T ủy quyền cho ông Trương Minh S tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 08/4/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trương Minh S: Luật sư Đoàn Công T1 và luật sư Đỗ Tài Đ1, văn phòng luật sư Đoàn Công T1 - Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. NLQ1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Đường NTS, phường AB, Tp R, tỉnh Kiên Giang. (vắng mặt)

3.2. NLQ2, sinh năm 1986. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Thanh Hưng, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

(Bà Em ủy quyền cho ông Trương Minh S tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 22/4/2019).

3.3. NLQ3, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp Hòa Phước, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang. (có đơn xin vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Minh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Quách Hiếu Đ và đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 07/6/2018 ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T có bán cho anh Đ thửa đất số 1499 và thửa số 963 tờ bản đồ số 08 với diện tích khoảng 15.000 m² đất tọa lạc tại ấp HL, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang với giá 1.300.000.000 đồng/1000m².

Hai bên thống nhất và lập hợp đồng đặt cọc 01 tỷ đồng vào ngày 07/6/2018; Ngày 26/6/2018 nhận tiền cọc thêm 01 tỷ đồng; Ngày 18/6/2018 đã chuyển vào tài khoản của ông S 03 tỷ đồng và sau 40 ngày (17/7/2018) hai bên tiến hành công chứng chuyển nhượng xong thì ông sẽ trả đủ số tiền còn lại. Nếu không thực hiện đúng thì bên anh Đ sẽ mất cọc. Anh Đ đã làm đúng theo hợp đồng. Đến ngày 17/7/2018 ông đã gọi cho ông S, Bà T ra văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo như giao kết của hai bên nhưng ông S, Bà T không đến, cố tình tránh mặt. Hiện nay anh Đ phát hiện ra thửa đất số 963 thực tế không phải là của vợ chồng ông S và Bà T mà là của người khác đang canh tác và sử dụng.

Ông Trần Hoàng V1 là người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ yêu cầu buộc ông S và Bà T phải bồi thường cho ông Đ tổng cộng là 15 tỷ đồng, trong đó: 05 tỷ tiền đặt cọc và tiền vi phạm hợp đồng gấp 02 lần là

10 tỷ đồng. Ông V1 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Quách Hiếu Đ với ông Trương Minh S, bà Nguyễn Thị Thùy T.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Thống nhất với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa bên mua là anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 15 tỷ đồng:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng theo mẫu quy định, chưa được công chứng chứng thực. Các điều luật ghi trong hợp đồng không đúng theo quy định.

Về nội dung hợp đồng: Hợp đồng mua bán thửa đất số 1499 và 963 ghi trong hợp đồng là hợp pháp và diện tích đất khoảng 15.000m², nhưng thực tế 02 diện tích đất này chỉ khoảng hơn 7.000m² như vậy là không đúng theo hợp đồng, mang tính giả tạo đánh lừa người mua. Trong hợp đồng thể hiện là đất không tranh chấp tuy nhiên qua thực tế thì diện tích đất tại thửa số 963 là của người khác đang canh tác và sử dụng. Mặt khác, ông S cũng xác định là khi bán đất cho anh Đ thì các diện tích đất mà ông bán chỉ mua bằng giấy tay chưa được sang tên chuyển nhượng. Các vị trí đất mà ông tự thể hiện, tự vẽ ra cũng không thống nhất với nhau. Trong hợp đồng thể hiện rất rõ ý chí của các bên là nếu vi phạm hợp đồng sẽ bồi thường gấp 2 lần.

Do đó, đề nghị HĐXX xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Quách Hiếu Đ và ông Trương Minh S, bà Nguyễn Thị Thùy T. Buộc ông S và Bà T phải trả cho anh Đ số tiền 15 tỷ đồng (trong đó 05 tỷ đã đưa trước và 10 tỷ là tiền do vi phạm hợp đồng).

** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Trương Minh S đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thùy T và NLQ2 trình bày:*

Ngày 07/6/2018 ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thùy T có lập 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp HL, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang cho anh Quách Hiếu Đ với diện tích khoảng 15.000 m² với giá là 1.300.000 đồng/1000m², tổng giá trị hợp đồng là 19,5 tỷ đồng. Thửa đất sang nhượng có hình dạng ABCDEFGH mà hai bên thống nhất.

Vì các thửa đất 1499, 963, 964, 968, 969, 970 thuộc tờ bản đồ số 08 ấp HL, xã TL, huyện CT không có kích thước cụ thể nên hai bên phải tiến hành đo đạc thực tế. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa này chỉ ghi số thửa, diện tích, hai bên thống nhất sẽ cắt theo đường thẳng đảm bảo theo hình dạng ABCDEFGH và 15.000m² phần thửa còn lại bên bán sẽ nhận lại. Ngày 07/6/2018 bên mua đặt cọc 1 tỷ đồng, hẹn ngày 16/6/2018 sẽ đặt cọc tiếp 4 tỷ nếu không thì đương nhiên hợp đồng ngày vô hiệu. Tuy nhiên đến ngày 18/6/2018 (trễ hạn 02 ngày) bên mua mới chuyển khoản 3 tỷ và ngày 25/6/2018 chuyển tiếp thêm 1 tỷ nữa. Tổng cộng là 5 tỷ.

Ông Trương Minh S yêu cầu: Hủy bỏ hợp đồng ngày 07 tháng 06 năm 2018 được giao kết giữa vợ chồng ông với ông Quách Hiếu Đ do vi phạm thời gian giao tiền cọc, ngoài ra hợp đồng này không được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Hợp đồng này chưa được thực hiện 2/3 giá trị hợp đồng. Mặt khác, nguyên đơn chỉ muốn lấy có 02 thửa đất ngoài mặt tiền chứ không lấy hết đất theo như hình vẽ ABCDEFGH như đã thỏa thuận. Do bên bán đã tự ý đắp bờ bao chia cắt các diện tích đất ra để lấy bán cho người khác; dùng mọi biện pháp để uy hiếp, làm áp lực để thực hiện việc chuyển nhượng này. Ông thống nhất sẽ trả lại cho bên mua số tiền 05 tỷ đồng trong 60 ngày kể từ ngày xét xử.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 trình bày:* Phần đất đang tranh chấp giữa ông S và anh Đ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, hiện nay ông đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang canh tác trên thửa đất. Ông Bình xác nhận không có mua bán đất với ông S mà chỉ mua bán đất với NLQ2 (chỉ làm giấy tay) và hiện nay do NLQ2 chưa thanh toán hết tiền cho ông nên phần đất của ông thì ông vẫn sử dụng. Ông xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này việc mua bán giữa ông với NLQ2 có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 trình bày:* Phần đất đang tranh chấp giữa ông S và anh Đ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, hiện nay ông đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang canh tác trên thửa đất. NLQ3 xác nhận không có mua bán đất với ông S mà chỉ mua bán đất với NLQ2 (chỉ làm giấy tay) và hiện nay do NLQ2 chưa thanh toán hết tiền cho ông nên phần đất của ông thì ông vẫn sử dụng. Ông xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này việc mua bán giữa ông với NLQ2 có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

**** Tại bản án dân sự số: 42/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CT quyết định:***

Chấp nhận **chấp nhận** toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn ông Trương Minh S, bà Nguyễn Thị Thùy T.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S, bà Nguyễn Thị Thùy T thống nhất: Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S, **bà Nguyễn Thị Thùy** xác lập ngày 07/6/2018 đối với diện tích đất 15.000 m² thuộc thửa 1499 và thửa 963, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp HL, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang với giá 1.300.000.000 đồng/1000m² chỉ lập giấy tay, chưa có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Buộc ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T phải trả lại cho anh Quách Hiếu Đ số tiền là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*) và bồi thường gấp đôi số tiền đã

nhận là 10.000.000.000 đ (Mười tỷ đồng). Tổng cộng là 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng).

Đối với diện tích đất chuyển nhượng có diện tích là 15.000 m² thuộc thửa 1499 và thửa 963, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp HL, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang vì ông S, Bà T chưa giao cho anh Đ và các bên không có yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

*** Ngày 10/12/2019, bị đơn ông Trương Minh S kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất khoảng 15.000m² đất ngày 07/6/2018.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn ông Trương Minh S, cũng như luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Minh S cho rằng, hợp đồng giao kết giữa anh Đ với ông S và Bà T là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung đặt cọc chưa được công chứng, chứng thực và chưa trả 2/3 giá trị, ông S có thiện chí giao đất, nhưng anh Đ không đồng ý nhận phần đất phía sau, nên cố ý không thực hiện hợp đồng, cấp sơ thẩm nhận định chưa đúng với bản chất của tranh chấp, theo hình vẽ thửa đất có hình ABCDEFGH là tài sản hợp pháp của ông S, do đó lỗi không hoàn toàn thuộc về ông S, hợp đồng vi phạm về nội dung và hình thức, anh Đ không kiểm tra giấy tờ mà ký hợp đồng, do đó anh Đ cũng có lỗi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Trương Minh S, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang theo hướng ông S và chị T trả lại số tiền cọc 5.000.000.000 đồng và trả 50% tiền lãi suất theo quy định hoặc trả số tiền cọc 5.000.000.000 đồng và phạt trên số tiền của 5.000.000.000 đồng tương đương khoảng 550.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T đồng ý với ý kiến trình bày của ông S.

- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ cho rằng, hợp đồng giao kết giữa anh Đ với ông S và Bà T là hợp đồng đặt cọc vì theo thỏa thuận tại Điều II của hợp đồng thì toàn bộ số tiền 5.000.000.000 đồng là số tiền đặt cọc, các bên chưa đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nên chưa phát sinh hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng, đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trương Minh S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người

tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và đề nghị hướng giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trương Minh S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trương Minh S, chỉ đồng ý trả trả lại số tiền cọc 5.000.000.000 đồng và trả 50% tiền lãi suất theo quy định hoặc trả số tiền cọc 5.000.000.000 đồng và phạt trên số tiền của 5.000.000.000 đồng tương đương khoảng 550.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T đều thống nhất xác định, vào ngày 07/6/2018 ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T có thỏa thuận bán cho anh Đ thửa đất số 1499 và thửa số 963 tờ bản đồ số 08 với diện tích khoảng 15.000m², đất tọa lạc tại ấp HL, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang với giá 1.300.000.000 đồng/1000m². Hai bên thống nhất và lập hợp đồng đặt cọc 1 tỷ đồng vào ngày 07/6/2018; đến ngày 26/6/2018 nhận tiền cọc thêm 1 tỷ đồng; đến ngày 18/6/2018 anh Đ đã chuyển vào tài khoản của ông S 03 tỷ đồng và hẹn sau 40 ngày (17/7/2018) hai bên phải ra công chứng chuyển nhượng xong thì bên anh Đ sẽ trả đủ tiền còn lại. Nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ yêu cầu ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T phải trả lại số đã nhận tiền là 5.000.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận là 10.000.000.000 đồng, tổng cộng là 15.000.000.000 đồng do ông S và Bà T đã vi phạm hợp đồng. Bị đơn ông Trương Minh S đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thùy T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ mà chỉ đồng ý trả lại số tiền 5.000.000.000 đồng trong 02 tháng kể từ ngày xét xử với lý do bán cho bên anh Đ theo hình vẽ ABCDEFGH chứ

không phải bán có hai diện tích như nguyên đơn anh Đ trình bày. Người có lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 xác định phần đất đang tranh chấp là của ông và hiện nay ông đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Người có lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 xác định phần đất đang tranh chấp là của ông và hiện nay ông đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Xét thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07 tháng 06 năm 2018 giữa nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T. Các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Tại Điều III của hợp đồng thể hiện các bên cam kết “Bên A xin cam đoan thửa đất là nguồn gốc hợp pháp thuộc chủ quyền bên A, không có tranh chấp... Bên bán vì phạm sẽ phải đền bù gấp 2 lần số tiền đặt cọc và trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cọc của bên mua”. Thỏa thuận của các bên nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc và đã được lập thành văn bản, do đó các bên phải thực hiện theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015 theo đó “Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực đối với các bên và phải được các chủ thể khác tôn trọng”. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông S đều thừa nhận phần đất của ông S và Bà T thỏa thuận bán cho anh Đ là mua của NLQ1 và NLQ3, chỉ mua giấy tay và hiện nay đang đứng tên chủ sở hữu hợp pháp là NLQ1 và NLQ3, khi bán phần đất nêu trên cho anh Đ vào thời điểm đó ông Bình và NLQ3 vẫn đang quản lý sử dụng. Ông S và Bà T chưa được cơ quan có thẩm quyền có quyết định công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 3 Luật đất đai năm 2013, nhưng đã thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên và nhận số tiền cọc của anh Đ với số tiền 5.000.000.000 đồng là không đúng theo quy định của pháp luật, lỗi hoàn toàn thuộc về ông S và Bà T. Theo thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07 tháng 06 năm 2018 giữa nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T thể hiện “Là chủ hợp pháp thửa đất số 1499-963 tờ bản đồ số 08 có diện tích khoảng 15.000m²” nhưng nếu tính thực tế của hai diện tích đất nêu trên thì chưa đến 15.000m² và cũng không có hình vẽ ABCDEFGH như ông S đã thể hiện trong hợp đồng. Bên cạnh đó, hợp đồng còn thể hiện “Giấy tờ gồm có: giấy chứng nhận QSDĐ số 1499 và 963 do UBND huyện CT cấp ngày.....” **Điều** này thể hiện ông S chỉ bán cho ông Đ có 02 diện tích đất là thửa 1499 và 963 chứ không phải toàn diện tích đất như ông S đã trình bày. Do đó, không có căn cứ để chứng minh ông S và Bà T chuyển nhượng phần đất thuộc sở hữu của mình như cam kết trong hợp đồng và ông S đã vi phạm những **điều** đã thể hiện trong hợp đồng đã nêu.

Tại Điều III của hợp đồng thể hiện các bên cam kết (BL141) thể hiện nội dung:

- Bên A xin cam đoan thửa đất là nguồn gốc hợp pháp thuộc chủ quyền của bên A, không có tranh chấp. Nếu có không đúng trong việc chuyển quyền sử dụng đất chúng tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Bên A có trách nhiệm ký các văn bản có liên quan đến chủ **chủ** (nếu có) để giúp bên B trong việc lập hồ sơ hợp thức hóa quyền sử dụng đất và chuyển nhượng một cách nhanh nhất.

- Bên nào không thực hiện những nội dung đã thỏa thuận và cam kết nói trên thì bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật (thỏa thuận nếu trường hợp hồ sơ hợp thức hóa, chuyển nhượng không thực hiện được với mọi lý do bất khả kháng thì bên A (bên bán) sẽ đền bù gấp hai lần số tiền cọc và trả lại toàn bộ số tiền mà bên B (bên mua) đã trả cho bên A trong thời hạn 10 ngày.

Xét về bản chất của thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07 tháng 06 năm 2018 giữa nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T có tiêu đề là “**Hợp là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ**” nhưng nội dung mà các bên giao dịch **chỉ** thực hiện đặt cọc để cam kết tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế các bên chưa tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận tại Điều II của hợp đồng. Do các bên chưa ký kết giao dịch chuyển nhượng, nên chưa làm phát sinh hậu quả của giao dịch chuyển nhượng và thực tế diện tích đất 15.000m² thửa đất số 1499 và thửa số 963 tờ bản đồ số 08 với đất tọa lạc tại ấp HL, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang ông S và Bà T chưa giao cho anh Đ sử dụng và các bên không có yêu cầu giải quyết, nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, cũng như tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất xác định thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T đối với diện tích đất 15.000m² thửa đất số 1499 và thửa số 963 tờ bản đồ số 08 với đất tọa lạc tại ấp HL, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang với giá 1.300.000.000 đồng/1000m² chỉ lập giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S cùng thống nhất hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Việc thống nhất của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm quy định của pháp luật, cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 và áp dụng các Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015, buộc bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T phải trả lại cho anh Quách Hiếu Đ số tiền cọc 5.000.000.000 đồng và bồi thường gấp hai lần số tiền cọc đã nhận là 10.000.000.000 đồng, tổng cộng là 15.000.000.000 đồng là phù hợp hướng dẫn quy định tại điểm a mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao trong giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T thống nhất hủy giao dịch chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T xác lập ngày 07/6/2018 đối với diện tích đất 15.000m² thửa đất số 1499 và thửa số 963 tờ bản đồ số 08 với đất tọa lạc tại ấp HL, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang với giá 1.300.000.000 đồng/1000m² là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trương Minh S, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 42/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CT, **tỉnh Kiên Giang**.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn anh Trương Minh S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 3, Điều 328, Điều 423, Điều 427 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 01 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trương Minh S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T.

2. Buộc bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T phải trả cho nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ số tiền cọc 5.000.000.000 đồng và bồi thường gấp hai lần số tiền cọc đã nhận là 10.000.000.000 đồng, tổng cộng là 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S, bà Nguyễn Thị Thùy T thống nhất, hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ với bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy xác lập ngày 07/6/2018 đối với diện tích đất 15.000 m² thuộc thửa 1499 và thửa 963, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp HL, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

4. Đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích là 15.000 m² thuộc thửa 1499 và thửa 963, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp HL, xã TL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang vì ông S, Bà T chưa giao cho anh Đ và các bên không có yêu cầu giải quyết nên, Tòa án không xem xét.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu 3.018.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 26.500.000 đồng chi phí định giá. Nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ đã nộp tạm ứng nên, buộc bị đơn ông Trương Minh S và bà Nguyễn Thị Thùy T phải hoàn lại số tiền này cho nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn anh Trương Minh S và chị Nguyễn Thị Thùy T phải chịu 123.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn anh Quách Hiếu Đ 61.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0009408 ngày 10/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn anh Trương Minh S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005444 ngày 10/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành án 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, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện CT;
- THA dân sự huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo