

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 66/2020/DS-PT

Ngày: 24 - 6 - 2020

*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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 46/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2020/QĐ-PT ngày 07/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 148/2020/QĐ-PT ngày 28/5/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đinh Ngà, sinh năm: 1946; địa chỉ: Thôn Ninh Hòa, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngà:

Bà Đinh Thị Bích, sinh năm: 1978; địa chỉ: 51/3 Phù Đồng Thiên Vương, Phường 8, thành phố Đà Lạt. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2019.

- *Bị đơn:* 1/. Bà Nguyễn Thị Kim Loan, sinh năm: 1974; anh Lương Hải Long, sinh năm: 2001; địa chỉ: 8/16 thôn Phú Thạnh, xã Hiệp Thạnh, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Loan, anh Long:

Ông Trương Phúc Ân, sinh năm: 1960; địa chỉ: 56/1 Hải Thượng, Phường 6, thành phố Đà Lạt. Vắng mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2019.

2/. Ông Lương Văn Cung, sinh năm: 1973; địa chỉ: Thôn Ninh Hòa, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cung:

Anh Nguyễn Ngọc Tinh, sinh năm: 1990; địa chỉ: 635/11 Bà Hạt, Phường 6, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019.

3/. Ông Lương Văn Mân, sinh năm: 1939; địa chỉ: Thôn Ninh Hòa, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

4/. Bà Trần Thị Khéo, sinh năm: 1938; địa chỉ: Thôn Ninh Hòa, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* 1/. Bà Đỗ Trúc Quỳnh, sinh năm: 1961; địa chỉ: Thôn Ninh Hòa, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

2/. Bà Hoàng Phú Vinh, sinh năm: 1989; địa chỉ: Xã Phú Hội, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3/. Ông Nguyễn Hữu Thành, sinh năm: 1979; địa chỉ: Thôn Ninh Hòa, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lương Văn Cung – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Đình Ngà trình bày:

Ngày 26/5/2015, gia đình ông Cung viết giấy sang nhượng cho ông diện tích đất 228m² thuộc các thửa đất số 426 và 440 cùng tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng với giá 125.000.000 đồng/m ngang theo mặt đường Quốc lộ 20, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng. Ngày 27/5/2015, ông đặt cọc cho ông Cung, ông Mân, bà Khéo (ông Mân, bà Khéo là bố mẹ ruột của ông Cung) 300.000.000 đồng và ông Cung hứa sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Ngà.

Do ông Ngà chờ thời gian dài nhưng vẫn chưa thấy làm thủ tục sang tên cho ông thì ông có gặp bà Loan (là vợ cũ của ông Cung) thì bà Loan cho biết diện tích đất trên ông Cung, bà Loan đã cho con trai là anh Long. Do anh Long chưa đủ tuổi thành niên nên giao cho bà Loan quản lý, khi anh Long trưởng thành thì bà Loan sẽ giao lại cho anh Long.

Ngày 19/9/2017, bà Loan yêu cầu giá 180.000.000 đồng/m ngang thì mới đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông Ngà thì ông cũng đồng ý. Cùng ngày này giữa ông Ngà và bà Loan, anh Long có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng đặt cọc này hai bên thỏa thuận giá mua bán là 1.050.000.000 đồng, ông Ngà đã đặt cọc cho bà Loan, anh Long tổng cộng 415.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

Hai bên thống nhất hủy giấy sang nhượng đất ngày 26/5/2015. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà Loan, anh Long vẫn không làm thủ tục sang tên cho ông mặc dù ông đã yêu cầu bà Loan, anh Long làm thủ tục sang tên cho ông, đến nay anh Long đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Hoàng Phú Vinh, bà Đỗ Trúc Quỳnh.

Nay ông Ngà khởi kiện yêu cầu bà Loan, anh Long, ông Mân, ông Cung, bà Khéo phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017 để làm thủ tục sang tên cho ông đối với các thửa đất 426 và 440 tờ bản đồ số 36 nay được đổi thành thửa 196 với diện tích 117,8m² và thửa 541 với diện tích 109m² cùng tờ bản đồ số 69 (2013) xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng. Tuy nhiên, do anh Long đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Vinh, bà Quỳnh nên nay ông yêu cầu các bên đã nhận tiền cọc của ông thì phải có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho ông và bồi thường tiền phạt cọc. Riêng phần bà Loan, anh Long đã nhận của ông tổng cộng là 115.000.000 đồng tiền cọc thì ông yêu cầu bà Loan, anh Long phải trả cho ông 115.000.000 đồng tiền đặt cọc và 85.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 200.000.000 đồng, nhưng do bà Loan, anh Long đã trả lại tiền đặt cọc cho ông Ngà nên ông không yêu cầu giải quyết.

Nay ông yêu cầu ông Cung, ông Mân, bà Khéo có nghĩa vụ liên đới trả cho ông 300.000.000 đồng tiền ông đã đặt cọc để sang nhượng diện tích đất nêu trên và bồi thường cho ông số tiền 300.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng theo như đã thỏa thuận nếu không bán nữa thì phải bồi thường gấp đôi cho ông vì lỗi hoàn toàn thuộc về ông Cung, ông Mân, bà Khéo. Tổng cộng là 600.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 26/5/2015 giữa ông và ông Cung, ông Mân, bà Khéo và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017 giữa ông và bà Loan, anh Long là vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Loan, anh Lương Hải Long trình bày:

Bà Loan, anh Long không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2017 mà các bên đã ký kết để tiến hành thủ tục sang nhượng cho ông Ngà diện tích đất thuộc thửa 426, 440 tờ bản đồ số 36, xã Ninh Gia với lý do nguồn gốc đất nêu trên là của ông Cung, bà Loan. Khi ông Cung, bà Loan ly hôn theo bản án của Tòa án thì ông Cung, bà Loan đã thống nhất cho con trai là anh Long toàn quyền sử dụng; bà Loan là người quản lý đất cho đến khi anh Long thành niên thì bà Loan có nghĩa vụ giao lại cho anh Long.

Ngày 26/5/2015, ông Cung đã tự ý sang nhượng bất hợp pháp cho ông Ngà diện tích đất nêu trên và ông Ngà đã đặt cọc 300.000.000 đồng và gia đình ông

Cung đã nhận số tiền này. Để hợp thức hóa việc chuyển nhượng đất bất hợp pháp ngày 19/9/2017 thì ông Ngà đã yêu cầu bà Loan và anh Long ký hợp đồng đặt cọc không đúng quy định của pháp luật. Vì khi ký hợp đồng anh Long mới chỉ 16 tuổi 5 tháng, anh Long không biết gì về hợp đồng nói trên, do bà Loan là mẹ của anh Long bắt anh Long ký nên anh Long mới ký nên hợp đồng đặt cọc 19/9/2017 bị vô hiệu.

Nay bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ghi ngày 19/9/2017 giữa bà Loan, anh Long, ông Ngà là vô hiệu. Đề nghị Tòa án tuyên khôi phục lại tình trạng ban đầu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trong quá trình làm việc tại Tòa án, ông Ngà thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông Ngà chỉ yêu cầu các bên có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc thì bà Loan, anh Long xác định bà Loan, anh Long đã thanh toán theo yêu cầu của ông Ngà với tổng số tiền là 200.000.000 đồng. Ông Ngà đã nhận đủ số tiền này và ông Ngà đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Loan, anh Long. Nay ông Ngà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017 giữa ông Ngà và bà Loan, anh Long vô hiệu thì bà Loan, anh Long đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Cung trình bày:

Năm 2008, ông Cung và bà Loan ly hôn và cam kết cho con trai là anh Long diện tích đất thuộc các thửa đất 426 và 440 tờ bản đồ số 36, xã Ninh Gia. Lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Cung, khi ông Cung không có ở nhà thì bà Loan đã tự ý sang nhượng các thửa đất trên cho ông Đinh Công Quân. Sau đó, bố mẹ ông Cung đã khởi kiện để lấy lại đất.

Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Loan và ông Quân và yêu cầu các bên liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đã sang tên cho ông Quân. Trong quá trình làm thủ tục để sang lại tên cho ông Cung thì do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông Cung đã bàn bạc và thống nhất là sẽ bán diện tích đất thuộc các thửa đất trên cho ông Ngà. Ngày 26/5/2015, hai bên viết giấy sang nhượng và đặt cọc; ngày 27/5/2015, ông Ngà có đến nhà giao tiền cho gia đình ông Cung. Khi đó có mặt của ông Cung và bố mẹ của ông Cung, mẹ của ông Cung là người trực tiếp nhận tiền từ ông Ngà và sau đó mẹ của ông Cung có đưa lại số tiền 300.000.000 đồng cho ông Cung. Khi giao nhận số tiền trên thì hai bên thỏa thuận sẽ làm thủ tục sang tên cho ông Ngà nhưng không hiểu tại sao ngày 19/9/2017 bà Loan cùng con trai là anh Long và ông Ngà lại ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017.

Ngày 19/9/2017, bà Loan và ông Ngà thống nhất gộp số tiền 300.000.000 đồng và 100.000.000 đồng, tổng cộng thành 400.000.000 đồng, bà Loan và ông Ngà cam kết khi mua bán xong sẽ đưa lại cho bố mẹ ông Cung 200.000.000 đồng và thống nhất hủy giấy sang nhượng đất ngày 26/5/2015 giữa ông Cung và ông Ngà nhưng việc này ông Cung, bố mẹ ông Cung không hề hay biết việc này.

Nay ông Ngà yêu cầu ông Cung, ông Mân, bà Khéo có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngà 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường 300.000.000 đồng phạt

cọc, tổng cộng là 600.000.000 đồng thì ông Cung không đồng ý vì số tiền 300.000.000 đồng trước đây gia đình ông Cung nhận đã chuyển sang cho bà Loan, anh Long chịu trách nhiệm trả cho ông Ngà và giấy sang nhượng đất ngày 26/5/2015 nêu trên thì các bên cũng đã thống nhất hủy.

Bị đơn bà Trần Thị Khéo trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Cung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Trúc Quỳnh trình bày:

Ngày 24/6/2019, bà nhận chuyển nhượng của anh Long diện tích đất 117,8m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 69, xã Ninh Gia với giá 1.650.000.000 đồng. Ngày 04/7/2019, hai bên đến Văn phòng công chứng Phan Thị Báu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà đã giao đủ tiền cho anh Long và anh Long đã giao đất cho bà. Mọi thủ tục sang nhượng đã hoàn tất theo quy định, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà.

Tháng 9/2019, bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Hữu Thành, bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bà cũng đã giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông Thành sử dụng. Trước khi mua diện tích đất trên của anh Long thì bà không biết ông Ngà và bà Loan, anh Long, ông Cung, ông Mân, bà Khéo đang tranh chấp đối với thửa đất trên. Nay các bên tranh chấp thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Phú Vinh trình bày:

Ngày 24/6/2019, bà nhận chuyển nhượng của anh Long diện tích đất 109m² thuộc thửa đất số 541 tờ bản đồ số 69, xã Ninh Gia với giá 1.650.000.000 đồng.

Ngày 04/7/2019, hai bên đến Văn phòng công chứng Phan Thị Báu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà đã giao đủ tiền cho anh Long và anh Long đã giao đất cho bà. Mọi thủ tục sang nhượng đã hoàn tất theo quy định, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà. Tháng 9/2019, bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Hữu Thành, bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bà cũng đã giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông Thành sử dụng. Trước khi mua diện tích đất trên của anh Long thì bà không biết ông Ngà và bà Loan, anh Long, ông Cung, ông Mân, bà Khéo đang tranh chấp đối với thửa đất trên. Nay các bên tranh chấp thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Thành trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà Quỳnh và bà Vinh về diện tích đất mà bà Quỳnh, bà Vinh và ông tiến hành chuyển nhượng, giá chuyển nhượng. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất và ông đã xây dựng nhà trên đất. Việc ông nhận chuyển nhượng đất của bà Quỳnh, bà Vinh là hợp pháp. Nay các bên tranh chấp thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ngà rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông Ngà không yêu cầu ông Cung, ông Mân, bà Khéo phải bồi thường 300.000.000 đồng tiền phạt cọc. Ông Ngà chỉ yêu cầu ông Cung, ông Mân, bà Khéo phải hoàn trả cho ông số tiền 300.000.000 đồng mà ông đã đặt cọc để chuyển nhượng đất. Yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 26/5/2015 giữa ông Ngà và ông Cung,

ông Mân, bà Khéo và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017 giữa ông và bà Loan, anh Long là vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Ngà đối với yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Loan, anh Lương Hải Long trả lại tiền đặt cọc 115.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc 85.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng.

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Ngà đối với yêu cầu bị đơn ông Lương Văn Cung, ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo liên đới bồi thường số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Ngà đối với bị đơn ông Lương Văn Cung, ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố giấy sang nhượng đất ghi ngày 26/5/2015 và ngày 27/5/2015 giao nhận tiền cọc giữa ông Lương Văn Cung, ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo và ông Đinh Ngà là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ghi ngày 19/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Kim Loan, anh Lương Hải Long và ông Đinh Ngà là vô hiệu.

Buộc ông Lương Văn Cung, ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo liên đới có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đinh Ngà số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 12/02/2019, bị đơn ông Lương Văn Cung kháng cáo đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng. Ông Cung yêu cầu sửa một phần nội dung bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Ngà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Cung (do ông Tỉnh là người đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Về phía nguyên đơn ông Ngà (do bà Bích là người đại diện theo ủy quyền); bị đơn bà Loan, anh Long (do ông Ân là người đại diện theo ủy quyền), ông Mân, bà Khéo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quỳnh, bà Vinh, ông Thành đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử

căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cung; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ngà về việc buộc bị đơn bà Loan, anh Long trả lại số tiền đặt cọc 115.000.000 và bồi thường số tiền phạt cọc 85.000.000 đồng; buộc bị đơn ông Cung, ông Mân, bà Khéo liên đới bồi thường số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng thì ông Ngà đã rút các yêu cầu khởi kiện này và Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện này của ông Ngà. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Cung thì: Hộ ông Lương Văn Cung được Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 120m² thuộc thửa đất số 426 và diện tích đất 108m² thuộc thửa đất số 440 cùng tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng vào ngày 24/02/2000 và ngày 30/12/2002 (bút lục số 01-02).

[2.1] Theo Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 207/2008/HNGĐ-ST ngày 27/10/2008 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng quyết định: Xử cho bà Nguyễn Thị Kim Loan và ông Lương Văn Cung ly hôn. Cho con chung Lương Hải Long diện tích đất 120m² thuộc thửa đất số 426 và diện tích đất 108m² thuộc thửa đất số 440 cùng tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng. Giao cho bà Loan quản lý toàn bộ khối tài sản chung cho con chung cho đến khi con chung Lương Hải Long trưởng thành bà có trách nhiệm giao lại cho con (bút lục số 34-35).

[2.2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 513538 và số BD513539 thì bà Nguyễn Thị Kim Loan (đại diện đứng tên cho con là Lương Hải Long cho đến tuổi trưởng thành) được Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp diện tích đất 120m² thuộc thửa đất số 426 và diện tích đất 108m² thuộc thửa đất số 440 cùng tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng vào ngày 16/3/2011 (bút lục số 25-28).

[3] Trong quá trình bà Loan đại diện đứng tên cho anh Long để quản lý, sử dụng diện tích đất này thì ngày 25/3/2011 bà Loan lại tự ý chuyển nhượng diện tích đất 228m² thuộc một phần các thửa đất số 426 và thửa đất 440 nêu trên cho ông Đinh Công Quân, chị Nguyễn Thị Kim Hoa. Khi các bên đương sự phát sinh tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng diện tích đất này thì tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2014/DS-ST ngày 02/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng và Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2015/DS-PT ngày 31/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xử: Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10068, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2011 của Văn phòng công chứng Âu Lạc thực hiện đối với diện tích đất chuyển nhượng 228m² thuộc một phần các thửa đất số 426 và 440 cùng tờ bản đồ

số 36 tọa lạc tại xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng là vô hiệu toàn bộ (bút lục số 231-241).

Đến ngày 20/6/2019, hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS116470 và CS116471 đứng tên anh Lương Hải Long. Diện tích đất 120m² thuộc thửa đất số 426 được xác định lại thành diện tích đất 117,8m² thuộc thửa đất số 196 và diện tích đất 108m² thuộc thửa đất số 440 được xác định lại thành diện tích đất 109m² thuộc thửa đất số 541 cùng tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng (bút lục số 49-50).

[4] Theo hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Phan Thị Báu thực hiện việc công chứng vào ngày 04/7/2019 thì: Anh Lương Hải Long đã tiến hành chuyển nhượng cho bà Hoàng Phú Vinh diện tích đất 109m² thuộc thửa đất số 541 và chuyển nhượng cho bà Đỗ Trúc Quỳnh diện tích đất 117,8m² thuộc thửa đất số 196 cùng tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng (bút lục số 55-62).

[4.1] Theo giấy sang nhượng đất ngày 26/5/2015 thể hiện: Ông Lương Văn Cung đang sử dụng thửa đất số 426 và 440 tờ bản đồ số 36 với tổng diện tích là 228m², nay vì điều kiện khó khăn nên gia đình ông Cung sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Ngà với giá 125.000.000 đồng 1 mét ngang, ông Ngà đã đặt cọc trước 300.000.000 đồng, có thỏa thuận về việc phạt cọc khi các bên vi phạm hợp đồng chuyển nhượng, có chữ ký xác nhận của người sang nhượng là ông Lương Văn Cung, người làm chứng là ông Lê Minh Khánh, có chữ viết và chữ ký xác nhận của ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo với nội dung: “Hôm nay ngày 27/5/2015 ông Mân, ông Khéo có nhận của ông Ngà 300.000.000 đồng” (bút lục số 169-170).

[4.2] Nội dung nhận tiền phù hợp với biên bản lấy lời khai ngày 07/10/2019 (bút lục số 126-128) và biên bản hòa giải ngày 07/10/2019 (bút lục số 134-137) thể hiện nội dung: Ông Cung xác nhận ngày 27/5/2015 ông Ngà có đến nhà giao số tiền đặt cọc sang nhượng đất là 300.000.000 đồng, khi ông Ngà giao tiền thì có mặt ông Cung và bố mẹ ông Cung là ông Mân, bà Khéo. Bà Khéo là người trực tiếp nhận tiền từ ông Ngà và sau đó bà Khéo có đưa lại số tiền 300.000.000 đồng này cho ông. Nay ông Ngà khởi kiện yêu cầu ông, ông Mân, bà Khéo phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngà số tiền 300.000.000 đồng tiền ông Ngà đưa trước để sang nhượng đất và tiền lãi 100.000.000 đồng thì ông Cung đồng ý một mình đứng ra nhận trả toàn bộ số tiền 400.000.000 đồng này.

[5] Như vậy, tại thời điểm ngày 26/5/2015 thì toàn bộ diện tích đất nói trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh Lương Hải Long (do bà Loan là người đại diện đứng tên) chứ không phải thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Cung nên việc ông Cung tự ý tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Ngà là không đúng quy định của pháp luật.

[6] Với những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án để tuyên bố giấy sang nhượng đất ghi ngày 26/5/2015 và ngày 27/5/2015 về việc giao nhận tiền cọc giữa ông Lương Văn Cung, ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo và ông Đinh Ngà là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ghi ngày 19/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Kim Loan, anh Lương Hải Long và ông Đinh Ngà là vô hiệu; buộc ông Lương Văn Cung, ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đinh Ngà số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cung, nhưng cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá là quyền sử dụng đất là 1.000.000 đồng do ông Ngà nộp và đồng ý chịu toàn bộ khoản chi phí này đã quyết toán xong.

[8] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Buộc ông Lương Văn Cung phải chịu án phí theo quy định. Do ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo đã trên 60 tuổi nên thuộc trường hợp được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Đinh Ngà số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Cung phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lương Văn Cung.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Đinh Ngà; bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Loan, anh Lương Hải Long, ông Lương Văn Cung, ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo. Xử:

1/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Ngà đối với yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Loan, anh Lương Hải Long trả lại tiền đặt cọc 115.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc 85.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng.

2/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Ngà đối với yêu cầu bị đơn ông Lương Văn Cung, ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo liên đới bồi thường số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

3/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Ngà đối với bị đơn ông Lương Văn Cung, ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố giấy sang nhượng đất ghi ngày 26/5/2015 và ngày 27/5/2015 về việc giao nhận tiền cọc giữa ông Lương Văn Cung, ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo và ông Đinh Ngà là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ghi ngày 19/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Kim Loan, anh Lương Hải Long và ông Đinh Ngà là vô hiệu.

4/. Buộc ông Lương Văn Cung, ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đinh Ngà số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

5/. Về án phí dân sự (sơ thẩm và phúc thẩm): Buộc ông Lương Văn Cung phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lương Văn Mân, bà Trần Thị Khéo.

Hoàn trả cho ông Đinh Ngà 14.700.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013373 ngày 31/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

Buộc ông Lương Văn Cung phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông Cung đã tạm nộp theo biên lai thu số 0014144 ngày 12/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

6/. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Ngà tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 1.000.000 đồng, ông Đinh Ngà đã nộp đủ và được quyết toán xong.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đức Trọng;
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng;
- Các đương sự (11);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân

