

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐN**

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

Bản án số: **120/2020/DS-PT**

Ngày: 06 - 8 - 2020

Về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Phương

Các Thẩm phán:

Bà Hà Thị Thanh Nữ

Ông Nguyễn Văn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh ĐN.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh ĐN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 109/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố BH bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 194/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 234/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đào Xuân T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 21 Trịnh Công Sơn, khu dân cư Gia Hòa, phường B, quận C, thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thị Hòa - Văn phòng Luật sư Trương Thị Hòa thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 6/1, khu phố 8A, phường Tân Biên, thành phố BH, tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Mạnh Hà, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Căn hộ 1807, tòa nhà Pegasus, số 53-55 Võ Thị Sáu, phường Quyết Thắng, thành phố BH, tỉnh ĐN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 12/18, khu phố 3, phường Hồ Nai, thành phố BH, ĐN.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Giữa ông và bà N có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể bà N chuyển nhượng cho ông các thửa đất số 67, 68, 69, 82, 83, 117, 118, 130, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã Vĩnh Thanh, huyện NT, tỉnh ĐN với giá chuyển nhượng là 400.000đ/m² (sau khi trừ đi diện tích hành L1 an toàn đường điện nằm trong thửa đất).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, theo thỏa thuận ông đã giao cho bà N số tiền 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc, phía bà N đã cắt hết cây tràm trên đất và trung tâm huyện NT đã đo đạc lại toàn bộ diện tích các thửa đất theo hợp đồng. Sau khi, có trích lục bản vẽ ngày 05/6/2017, các bên có xuống để giao đất và các mốc giới của các thửa đất theo mốc giới trên trích lục bản vẽ, đồng thời ông đã nhận đất và cho người chôn các mốc giới của các thửa đất. Việc giao đất giữa hai bên đã hoàn thành. Tuy nhiên, sau đó ông yêu cầu bà N ra phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận thì bà N không đồng ý, nói để xem xét lại. Như vậy, bà N vi phạm hợp đồng không thực hiện đúng như đã thỏa thuận nên ông vẫn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Ánh N phải trả cho ông số tiền 9.000.000.000 đồng, bao gồm 3.000.000.000 đồng ông đã đặt cọc cho bà N và 6.000.000.000 đồng tiền bồi thường theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2017 giữa ông và bà N.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông không đồng ý.

- *Tại bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Thứ nhất, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả cho nguyên đơn số tiền 9.000.000.000 đồng, bao gồm 3.000.000.000 đồng là tiền đã đặt cọc và 6.000.000.000 đồng tiền bồi thường theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông cho là không có căn cứ bởi cho đến nay bị đơn không hề từ chối việc giao kết hợp đồng, nội dung của hợp đồng đặt cọc có điều khoản không rõ ràng, có sự mâu thuẫn ý chí chung của các bên. Trước đó đại diện của hai bên có bên môi giới là bà Huỳnh Thị L1 làm đại diện cho nguyên đơn và bà Trần Thị L làm đại diện cho bị đơn đã thỏa thuận là bán trọn 08 sổ diện tích 20.270m² với giá 8.000.000.000 đồng, nếu có chênh lệch diện tích sau khi đo đạc thì tính mỗi mét tăng giảm là 400.000đ/m², sau khi ký bản cam kết chuyển nhượng ngày 18/3/2017, thì bà L1 đại diện cho bên mua là ông T đã đặt cọc cho bà L số tiền 900.000.000 đồng. Số tiền này, ông T đưa trực tiếp cho bà Ánh sau đó bà Ánh cùng bà L1 đi lên giao lại cho bà L và khi đó bà L đã lập bản cam kết chuyển nhượng với bà L1, có bà Ánh ký tên làm chứng và bà L đã đưa bà L1, Ánh số tiền 50.000.000 đồng hoa hồng do môi giới.

Nguyên đơn đã tự soạn hợp đồng và đưa vào nội dung bất lợi cho bị đơn là không tính tiền đối với 3.713 m² đất thuộc hành L1g an toàn lưới điện nên

nay mới có tranh chấp. Thứ hai, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là không đúng quy định của pháp luật về hủy bỏ hợp đồng, thứ ba, các bên đã giao kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Vì đối với 3.713 m² đất thuộc hành L1g an toàn lưới điện mà nguyên đơn buộc bị đơn phải chuyển nhượng và không được tính tiền là gây thiệt hại nghiêm trọng cho bị đơn. Đồng thời, nguyên đơn cũng chỉ mới đưa 2.100.000.000 đồng theo hợp đồng cọc ngày 17/5/2017 (vì do nguyên đơn từ chối thừa nhận số tiền 900.000.00 đồng tiền cọc ngày 18/3/2017 nên nguyên đơn khởi kiện là không có căn cứ pháp luật và vi phạm các nguyên tắc cơ bản của Bộ luật dân sự theo Điều 3, Điều 9 và Điều 10 của BLDS là xâm phạm lợi ích hợp pháp của bị đơn đã được pháp luật công nhận và bảo vệ tại Điều 3 BLDS và cũng do Hợp đồng chưa có hiệu lực pháp luật vì bà L chưa ký tên theo các điều 400, 401 BLDS).

Tính đến thời điểm này thì các chứng cứ và lời khai của nhân chứng đều thể hiện số tiền đặt cọc theo hợp đồng tranh chấp là 2.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường gấp đôi là 6.000.000.000 đồng. Như vậy, nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận thì nguyên đơn sẽ hưởng lợi 2.700.000.000 đồng (900.000.000 đồng x 3 lần).

Theo Điều 10 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định về giới hạn việc thực hiện quyền dân sự như sau: “Cá nhân, pháp nhân không được lạm dụng quyền dân sự của mình gây thiệt hại cho người khác, để vi phạm nghĩa vụ của mình hoặc thực hiện mục đích khác trái pháp luật; 2. Trường hợp không tuân thủ thì Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền khác căn cứ vào tính chất, hậu quả của hành vi vi phạm mà có thể không bảo vệ một phần hoặc toàn bộ quyền của họ, buộc bồi thường nếu gây thiệt hại và có thể áp dụng chế tài khác do luật quy định”.

Căn cứ quy định trên, căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của nhân chứng Phạm Kim Ánh thì nguyên đơn đang có dấu hiệu lạm dụng quyền dân sự của mình nhằm trục lợi và đe dọa gây thiệt hại về tài sản cho bị đơn N số tiền 2.700.000.000 đồng.

Vì những lý do trên, phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện không có căn cứ của nguyên đơn và yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/5/2017 giữa bên nhận đặt cọc gồm bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Ánh N và bên đặt cọc là ông Đào Xuân T, có bên môi giới là Huỳnh Thị L1 ký tên xác nhận là vô hiệu do bị nhầm lẫn và bị lừa dối.

- Tại bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Ngày 18/3/2017, bà đại diện cho bà N lập văn bản viết tay là bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị L1 sinh năm 1967, thường trú tại xã Phú Hội, ấp Đất Mới, huyện NT, tỉnh ĐN, đại diện cho bên mua là ông Đào Xuân T, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 08 giấy chứng nhận đã được cấp cho bà N, có tổng diện tích là 20.270m², với giá trọn gói là 8.000.000.000đ, ngoài ra hai bên thỏa thuận thêm nếu sau khi đo đạc lại diện tích có tăng hoặc giảm so với diện tích đã được cấp thì sẽ được tính

với giá là 400.000đ/m² tăng hoặc giảm. Sau khi ký bản cam kết chuyển nhượng thì bà L1 đại diện cho bên mua là ông T đã đặt cọc cho bà số tiền là 900.000.000 đồng.

Ngày 17/5/2017, bà L1 đưa ông T là bên mua đất đến nhà bà ở quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Tại đây, ông T có đưa thêm tiền cọc là 2.100.000.000đ để ký hợp đồng. Sau khi đưa tiền xong, bà có gọi bà N đến và nói là bán đất cho những người này, đã thỏa thuận xong trước đó và yêu cầu bà N ký tên vào hợp đồng đặt cọc đã được bên bà L1 đánh máy vi tính sẵn. Do tin tưởng nội dung đã thỏa thuận với bà L1 vào ngày 18/3/2017 nên bà nói bà N ký tên luôn mà không cần đọc kỹ nội dung hợp đồng đánh máy.

Tuy nhiên bên mua là bà L1, ông T đã đưa hợp đồng đánh máy sẵn nội dung về giá và diện tích chuyển nhượng không đúng như đã thỏa thuận vào ngày 18/3/2017, rằng giá là 400.000đ/m² và không được tính tiền đối với đất nằm trong hành L1g an toàn lưới điện. Từ đó, ông T đã yêu cầu bà N phải chuyển nhượng đất nhưng không được tính tiền đối với 3.713m² đất nằm trong hành L1g an toàn đường điện, căn cứ vào trích lục bản đồ đo vẽ của trung tâm đo đạc huyện NT. Vì vậy, bà cho rằng yêu cầu của ông T là vô lý, trái với nguyên tắc trong giao dịch, kinh doanh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố BH đã căn cứ các Điều 119, 122, 126, 127, 328 và 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân T đối với bà Nguyễn Thị Ánh N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/05/2017”.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ánh N có trách nhiệm thanh toán cho ông Đào Xuân T số tiền 9.000.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 6.000.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N đối với nguyên đơn ông Đào Xuân T.

3. Tiếp tục áp dụng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2017/QĐ-BPKCTT ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện NT:

Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với các thửa đất:

- Thửa 67, tờ bản đồ số 10, diện tích 712m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195168;

- Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, diện tích 565m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 499969;

- Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10, diện tích 226m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195173;

- Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 10, diện tích 295m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195172;

- Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 10, diện tích 681m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195174;

- Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 10, diện tích 1295m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195170;
- Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10, diện tích 875m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 148678;
- Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 10, diện tích 15548m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195171;

Tất cả tọa lạc tại xã Vĩnh Thanh, huyện NT, do bà Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm 1980, địa chỉ: 1/18 khu phố 3, phường Hồ Nai, thành phố BH, tỉnh ĐN đứng tên.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Ánh N phải chịu 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch và 117.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả ông T số tiền tạm ứng án phí 58.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 001593 ngày 24/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện NT.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Kháng cáo:

Ngày 02/12/2019 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo. Lý do bản án sơ thẩm xét xử không tôn trọng sự thật, trái ngược với diễn biến tranh tụng tại phiên tòa, các chứng cứ đều thể hiện nguyên đơn chỉ đặt cọc số tiền 2.100.000.000 đồng ngày 17/5/2017 nhưng lại chấp nhận 03 tỷ đồng và phạt cọc. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Kháng nghị:

Ngày 17/12/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN có Quyết định kháng nghị số: 379/QĐ/KNPT-DS. Nội dung cấp sơ thẩm giải quyết là không đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót tư cách đương sự, về nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ không rõ ràng đã bị vô hiệu ngay từ khi ký kết nhưng cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng và xác định lỗi hoàn toàn của bị đơn, buộc bị đơn phải trả cọc và phạt gấp đôi tiền cọc là trái với quy định của pháp luật. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu tranh luận: Nội dung phát biểu được thể hiện trong bản ý kiến pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đào Xuân T đã được công khai tại phiên tòa. Tóm lại, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ánh N, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 113/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố BH.

Phản phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo, kháng nghị: Nội dung phát biểu được thể hiện trong bài ý kiến của Kiểm sát viên được công khai tại phiên tòa. Tóm lại, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót tư cách đương sự và đường lối giải quyết chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Về tố tụng tại cấp phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN có Quyết định kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, theo quy định Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết của cấp sơ thẩm:

Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2017 thể hiện đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất gồm các thửa: Thửa số 67, tờ bản đồ số 10 diện tích 712m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195168; Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10 diện tích 565m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 469969; Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10 diện tích 226m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195173; Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 10 diện tích 681m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195174; Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 10 diện tích 1.295m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195170; Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10 diện tích 975m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 148678; Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 10 diện tích 15.548m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195171, tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại xã

Vĩnh Thanh - huyện NT - tỉnh ĐN. Tuy nhiên, xem xét theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Xuân T là “Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Ánh N phải trả cho ông T tổng số tiền 9.000.000.000 đồng (bao gồm 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 6.000.000.000 đồng tiền bồi thường theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc), đồng thời hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 17/5/2017”. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố BH.

[1.3] Về thu thập chứng cứ và xác định tư cách tố tụng của cấp sơ thẩm:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện trước ông Ông Đào Xuân T và bà Nguyễn Thị Ánh N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các thửa đất nêu trên vào ngày 17/5/2017 thì ngày 18/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ánh N và bà Trần Thị L đại diện bên bán và bà Huỳnh Thị L1 đại diện bên mua ký bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên tổng cộng 20.270 m², thỏa thuận giá chuyển nhượng 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng)đặt cọc 900.000.000 đồng, có người làm chứng là bà Phạm Kim Ánh. Bà Huỳnh Thị L1 vừa ký đại diện bên mua, vừa ký tên người môi giới nhận tiền hoa hồng 50.000.000 đồng và nhận tiền hoa hồng ngày 17/5/2017 số tiền 20.000.000 đồng, đồng thời có ông Nguyễn Tấn Thành ký tên trong bản cam kết chuyển nhượng này. Phía bị đơn bà N, người L quan bà L và người làm chứng là bà Ánh đều thống nhất thừa nhận bà Huỳnh Thị L1 là người đại diện cho ông Đào Xuân T. Đối với ông Nguyễn Tấn Thành theo ông Đào Xuân T tại bản tự khai ngày 11/8/2017 (bút lục số 76-77) ông T khai ông Thành là người mua chung đất với ông, nhưng tại biên bản làm việc ngày 08/7/2019 (Bút lục số 257) ông T lại khai “Do đã làm ăn nhiều lần nên tôi có ý định cho ông Thành mua chung nên tôi mới đưa ông Thành tham gia các buổi gặp mặt trao đổi. Tuy nhiên qua những lần làm việc thấy rằng việc mua bán không thuận lợi do phía bà N không thiện chí đòi nâng giá bán nên ông Thành không tham gia nữa và tôi khẳng định chưa nhận tiền của ông thành, toàn bộ tiền đặt cọc là từ cá nhân tôi”. Còn ông Nguyễn Tấn Thành trình bày “Trong bản cam kết chuyển nhượng ngày 18/3/2017 thì ông không biết, ngoài ra theo như bà Huỳnh Thị L1 đã trình bày các buổi làm việc trước thì bản cam kết này là quyền cá nhân riêng của bà L1 không L quan đến cá nhân ông và ông không biết gì về nội dung bản cam kết này”. Cấp sơ thẩm không đưa bà Huỳnh Thị L1 và ông Nguyễn Tấn Thành vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan để tiến hành đối chất làm rõ là thu thập chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót tư cách tố tụng.

Ngoài ra, tài sản là quyền sử dụng đất trong giao dịch thực hiện hợp đồng đặt cọc, tuy đứng tên bà Nguyễn Thị Ánh N nhưng tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì bà N đang tồn tại quan hệ hôn nhân với ông Vũ Quốc Dũng và theo các file ghi âm mà đương sự cung cấp cho thấy có nội dung trao đổi giữa ông T và ông Dũng (chồng bà N) về các thủ tục làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có L quan đến hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Dũng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.4] Về bản án sơ thẩm:

Bản án sơ thẩm sau khi xét xử được ban hành giao, gửi cho đương sự có sai sót về lỗi kỹ thuật in ấn so với bản án gốc tại hồ sơ vụ án, vi phạm Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung hợp đồng các bên tranh chấp:

Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2017 giữa bên nhận đặt cọc là bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Ánh N, bên đặt cọc là ông Đào Xuân T. Đối tượng hợp đồng là quyền sử dụng đất gồm các thửa: Thửa số 67, tờ bản đồ số 10 diện tích 712m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195168; Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10 diện tích 565m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 469969; Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10 diện tích 226m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195173; Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 10 diện tích 681m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195174; Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 10 diện tích 1.295m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195170; Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10 diện tích 975m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 148678; Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 10 diện tích 15.548m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 195171, tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại xã Vĩnh Thanh - huyện NT - tỉnh ĐN. Về giá chuyển nhượng các bên mới chỉ thỏa thuận 400.000đ/m², diện tích mới tạm tính là 1.5ha (sau khi trừ đi diện tích hành L1g an toàn diện tích nằm trong thửa đất). Như vậy, theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì các bên chưa xác định được diện tích thực tế để chuyển nhượng là bao nhiêu và cũng chưa thỏa thuận được giá cả cụ thể là bao nhiêu mà mới thỏa thuận giá mỗi mét vuông là 400.000 đồng, diện tích mới tạm tính là 1.5ha. Nhưng các bên đã thỏa thuận về phương thức thanh toán và xử lý tiền cọc dẫn đến hợp đồng không thực hiện được do tranh chấp về giá chuyển nhượng, cũng như diện tích chuyển nhượng. Như vậy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không rõ ràng về nội dung. Cấp sơ thẩm giải quyết đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, xác định lỗi hoàn toàn của bị đơn và buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc là chưa có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên cho thấy, Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, quá trình giải quyết đã bỏ sót tư cách đương sự, thu thập chứng cứ không đầy đủ, nên chưa có cơ sở giải quyết về đường lối phù hợp với quy định của pháp luật. Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Bản án sơ thẩm tuyên tiếp tục áp dụng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 07/2017/QĐ-BPKCTT ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện NT. Trong đơn kháng cáo, bị đơn cũng đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bỏ, nhưng do bản án sơ thẩm bị hủy nên những nội dung nêu trong đơn kháng cáo của bị đơn sẽ được xem xét khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Khi cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án, cần lưu ý nếu có xem xét đến việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì phải xem xét đến thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Do hủy bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[6] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Quan điểm của Luật sư đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp, nên không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố BH.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố BH giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng, án phí:

Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Hoàn trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (Theo biên lai thu số 0001412 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH).

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

Nơi nhận:

- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN;
- Tòa án nhân dân TP. BH (2);
- Viện kiểm sát ND TP. BH;
- Chi cục THA Dân sự TP. BH;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Vũ Thế Phương