

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 09/2021/DS-PT

Ngày: 12 - 3 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng

đặt cọc chuyển nhượng QSD đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Võ Việt Minh, bà Trần Thị Thiên Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Cao Thị Mai - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Phương L - Kiểm sát viên.

Ngày 12/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2020/TLPT-DS ngày 21/10/2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DSST, ngày 26/6/2020 Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 203/2020/QĐ-PT, ngày 23/12/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2021/QĐ-PT, ngày 18/01/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 09/2021/TB-TA, ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Minh T – sinh năm 1977

Địa chỉ: 20B PCT, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Trần Việt L- sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 951 THĐ, phường 01, quận 5N, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Văn T - sinh năm: 1975; Địa chỉ: Số 163/6A đường Liên Khu 5-6, phường BHH, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Minh Ng – sinh năm: 1984; Địa chỉ: 16/15 đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Đ - sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Số 3.09 Chung cư P, tổ 7, khu phố 6, phường P, quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Bà Lê Thị Ngọc L, sinh 1988

Địa chỉ: 20 B PCT, phường T, quận T, TP. Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Trần Việt L là bị đơn và ông Nguyễn Văn Đ, là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Minh Ng.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 5 năm 2019; đơn khởi kiện bổ sung ngày 12 tháng 6 năm 2019 và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Hoàng Minh Ttrình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất nên ông đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Trần Việt L01 thửa đất tại thôn Tiên Hải, xã Tiên Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận với diện tích 981m², trong đó có 200m² đất ở, 781m² đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 114, thửa số 10, thời hạn sử dụng đến năm 2043, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 298155, số vào sổ cấp GCN: CS 00768 ngày 22/01/2016 cập nhật biên động cho cá nhân ông L vào ngày 10/9/2018 vì ông L đã ly hôn với bà Trần Thị Minh Ng theo Quyết định số 147/2016/QĐHNGĐ-ST ngày 05/5/2016 của Tòa án nhân dân quận 5, thành phố Hồ Chí Minh và theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 531/UBND-XNTTHN ngày 01/10/2018 của Ủy ban nhân dân phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ông L vẫn chưa kết hôn với ai.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông và ông L đã ký Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019.

Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019, quy định:

1/ Giá mua bán toàn bộ miếng đất nêu trên là: 3.500.000 đồng/m² x 981 m² = 3.433.500.000 đồng.

2/ Bên mua thanh toán cho bên bán bằng tiền đồng Việt Nam như sau:

- Lần 1: Ngày 18/02/2019 đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng

Nếu bên bán tự ý hủy hợp đồng sẽ phải đền gấp 03 lần tiền đặt cọc.

- Lần 2: Tháng 4/2019 hai bên sẽ ra công chứng mua bán chính thức và thanh toán hết số tiền còn lại là: 2.433.500.000 đồng.

Tại hợp đồng hai bên còn thỏa thuận: “Mỗi tháng vào ngày 18, bên mua sẽ chuyển lãi suất 8%/năm, trên tổng số tiền 2.500.000.000 đồng, đến ngày 18/5/2019 bên mua sẽ chuyển toàn bộ số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng nữa cho bên bán”.

Sau khi ký hợp đồng vào ngày 18/02/2019 thì cùng ngày ông đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông L.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông đã chuyển 02 lần tiền lãi cho ông L thông qua kế toán của ông là bà Lê Thị Ngọc L, cụ thể: Ngày 19/3/2019 chuyển 16.667.000 đồng và ngày 18/4/2019 chuyển 16.667.000 đồng, theo như cam kết mỗi tháng vào ngày 18, bên mua sẽ chuyển lãi suất 8%/năm, trên tổng số tiền 2.500.000.000 đồng cho bên bán.

Ngày 09/4/2019, ông đã chuyển tiền mua đất cho ông L thông qua bà Lê Thị Ngọc L là kế toán của ông số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản số

12900014296508 của ông L tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á với nội dung “Hoàng Minh T cọc đất Bình Thuận lần 2” và hai bên thỏa thuận đúng ngày 25/4/2019 sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng;

Ngày 25/4/2019 cũng bằng hình thức trên ông chuyển thêm tiền mua đất cho ông L 800.000.000 đồng cũng vào tài khoản nêu trên của ông L với nội dung “Hoàng Minh T chuyển tiền đất Phan Thiết lần 3”.

Nhưng sau đó ông L đã đơn phương chấm dứt hợp đồng không đồng ý tới Phòng công chứng ký hợp đồng như đã thỏa thuận và cho rằng giá đất đã tăng cao hơn so với thời điểm 02 bên thỏa thuận mua bán; ngày 26/4/2019 ông L chuyển trả ông 02 lần số tiền 500.000.000 đồng và 800.000.000 đồng tiền mua bán đất.

Ông khởi kiện yêu cầu ông L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng; nếu không thì phải bồi thường gấp 3 lần tiền cọc theo Điều 2 của hợp đồng. Đồng thời yêu cầu ông L phải trả lại tiền cọc và tiền lãi mà ông trả chuyển cho ông L.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông T đã rút lại yêu cầu khởi kiện tiền lãi, không yêu cầu ông L trả tiền lãi mà trước đây ông đã trả cho ông L.

Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Đặng Văn T trình bày:

Thửa đất có diện tích 981m², tờ bản đồ số 114, thửa số 10 tại thôn Tiến Hải, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 298155, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00768 ngày 22/01/2016 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Việt Lvi đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động cho cá nhân ông L vào ngày 10/9/2018. Nhưng thực tế thửa đất này là do bà Trần Thị Minh Ng và ông Trần Việt L góp tiền mua chung, hai bên có làm giấy viết tay vào ngày 02/5/2018; theo đó ông L góp 500.000.000 đồng, bà Ng góp 200.000.000 đồng để mua thửa đất trên của bà bà Trương Thị Thu.

Về Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 được ký kết giữa ông Trần Việt L với ông Trần Minh T, ông thống nhất về nội dung cũng như thực hiện hợp đồng như nguyên đơn đã trình bày ở trên.

Lý do ông L chuyển trả 1,3 tỷ đồng cho ông T, là vì thửa đất mà ông L chuyển nhượng cho ông T là tài sản chung giữa bà Ng với ông L. Nên Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 giữa ông T với ông L là vô hiệu. Ông L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bị đơn ông Trần Việt L trong quá giải quyết vụ án trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến của ông Đặng Văn T, Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 giữa ông T với ông L là không thể thực hiện được vì thửa đất này là tài sản chung giữa ông với bà Trần Thị Minh Ng theo giấy xác nhận ngày 02/5/2018 và người chuyển tiền mua đất là bà Lê Thị Ngọc L nhân viên của ông T chứ không phải ông Trần Minh T trực tiếp chuyển.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Minh Ng- người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Trần Việt L là chồng của bà Trần Thị Minh Ng theo Giấy chứng nhận kết hôn số 14/2010, quyền số 01 do Ủy ban nhân dân phường 11, quận 5, thành

phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/02/2010.

Đến ngày 05/5/2016, ông L bà Ng ly hôn theo Quyết định số 147/2016/QĐHNGĐ-ST của Tòa án nhân dân quận 5, thành phố Hồ Chí Minh; Tại Quyết định ly hôn số 147/2016/QĐHNGĐ-ST 05/5/2016 của Tòa án nhân dân quận 5, thành phố Hồ Chí Minh thể hiện về phần tài sản chung các bên đương sự tự thỏa thuận phân chia, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Cho nên ngày 02/5/2018 ông L, bà Ng đã làm giấy thỏa thuận mua tài sản chung qua đó thể hiện ông L và bà Ng cùng góp tiền mua lại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 114, diện tích 981m² tại thôn Tiên Hải, xã Tiên Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 298155, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00768 ngày 22/01/2016 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động cho ông L vào ngày 10/9/2018 với số tiền 700.000.000 đồng, trong đó ông L góp 500.000.000 đồng, bà Ng góp 200.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 giữa ông T và ông L, bà Ng không biết. Chỉ sau khi ông L nhận tiền cọc và yêu cầu bà Ng giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T, ông L đi công chứng thì bà Ng mới biết. Do đây là tài sản chung giữa bà Ng với ông L, nên việc ông L và ông T ký Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 là không đúng pháp luật, vì vậy bà Ng đã làm đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 giữa ông T và ông L là vô hiệu, vì hiện nay bà Ng là người đang cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng bà Lê Thị Ngọc L trình bày:

Để thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 thì ông Hoàng Minh T đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Trần Việt L. Sau đó ngày 09/4/2019 ông T đã đưa tiền và yêu cầu bà là kế toán tiếp tục chuyển thêm cho ông L 500.000.000 đồng vào tài khoản số 12900014296508 của ông L tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á với nội dung “Hoàng Minh T cọc đất Bình Thuận lần 2” nên sau khi nhận tiền cả hai thỏa thuận đúng ngày 25/4/2019 sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng theo như quy định tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 và để thực hiện đúng cam kết nên trong ngày 25/4/2019 ông T tiếp tục đưa tiền và yêu cầu bà L chuyển cho ông L 800.000.000 đồng vào tài khoản số 12900014296508 của ông L tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á cũng với nội dung “Hoàng Minh T chuyển tiền đất Phan Thiết lần 3” và ông T liên hệ với ông L để ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận là vào tháng 4/2019 phải tới Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông L đã không đồng ý tới Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng giá đất hiện nay đã tăng cao hơn so với thời điểm 02 bên thỏa thuận mua bán nên có nhắn tin qua số điện thoại của bà với nội dung “*Thôi nói vậy nha..a trao đổi trực tiếp với em..a nhận thông tin ngoài phan thiết đất khu đó lên tới 15tr/m2*”.. “*A hiện tại ko muốn bán nữa, a sẽ đứng ngày đền cọc lại cho anh T*”... “*hoặc a bán với giá*

10 tỷ”; do ông L muốn tăng giá bán lô đất lên 10.000.000.000 đồng nên ngày 26/4/2019 ông L đã chuyển trả lại cho ông T 1.300.000.000 đồng.

Ngoài số tiền chuyển mua đất trên thì trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T còn giao tiền và yêu cầu bà chuyển thêm 02 lần tiền lãi cho ông L đó là vào ngày 19/3/2019 chuyển 16.667.000 đồng và ngày 18/4/2019 chuyển 16.667.000 đồng vào tài khoản của ông L với nội dung “Thanh toán tiền lãi cho Trần Việt L(Đất Bình Thuận)”.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DSST, ngày 26/6/2020 Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã xử:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 và Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút về việc buộc bị đơn phải hoàn trả khoản tiền lãi 33.334.000 đồng.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 93, Điều 95, Điều 134, Điều 138, Điều 147, Điều 174, Điều 199, Điều 200, Điều 233, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 328, Điều 357, Điều 385, Điều 401, Điều 408 và Điều 428 của Bộ luật dân sự;

Điều 33, Điều 34 của Luật hôn nhân và gia đình;

Điều 97, Điều 98, Điều 99 và Điều 168 của Luật đất đai;

Các Điều 2, 6, 7, 7A, 7B, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh T đối với ông Trần Việt L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Trần Việt L phải hoàn trả cho ông Hoàng Minh T 1.000.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 2.000.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Trần Việt L phải trả cho ông Hoàng Minh T là 3.000.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trần Thị Minh Ng về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 là vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/7/2020, bị đơn làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng các tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp; chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ...Đề nghị Tòa án tỉnh Bình Thuận giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/7/2020, ông Nguyễn Văn Đ đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng, đầy đủ các chứng cứ, tình tiết của vụ án dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa khách quan, chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án tỉnh Bình Thuận giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/11/2020, bị đơn ông Trần Việt L làm Trình bổ sung lý do kháng cáo cho rằng:

1. Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ vai trò, tư cách tham gia tố tụng của bà Lê Thị Ngọc L;

- Chưa thu thập chứng cứ xác định ông T ở nước ngoài;

2. Về nội dung:

- Tòa án cấp sơ thẩm không xác định vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp với quy định của pháp luật;

- Cơ sở xác định hành vi tự ý hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc;

- Hành vi chuyển tiền cho bà L không phải là hành vi tự ý hủy bỏ Hợp đồng đặt;

- Không có sự kiện ông T ra phòng Công chứng.

Đề nghị sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/12/2020, ông Nguyễn Văn Đ Trình bổ sung lý do kháng cáo cho rằng:

1. Ngày 02/5/2018 ông L, bà Ng đã làm giấy thỏa thuận mua tài sản chung qua đó thể hiện ông L và bà Ng cùng góp tiền mua lại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 114, diện tích 981m² tại thôn Tiến Hải, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 298155, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00768 ngày 22/01/2016;

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự thì thỏa thuận trên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được pháp luật bảo vệ.

2. Bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết thửa đất số 10 là tài sản chung của bị đơn với bà Ng và nguyên đơn đã biết việc này. Nhưng bà Ng không ký hợp đồng đặt cọc...

Căn cứ Điều 408 Bộ luật dân sự thì hợp đồng vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được. Nên ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số 0302 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện người có quyền, nghĩa vụ liên quan đề nghị áp dụng án lệ số 25/2018/AL để giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DSST, ngày 26/6/2020 Tòa án

nhân dân thành phố Phan Thiết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa cũng như căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp với bị đơn về Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách của các đương sự nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã làm việc với bà Lê Thị Ngọc L và bà L cũng đã có lời khai xác định bà là nhân viên kế toán của Công ty do ông Hoàng Minh T làm Giám đốc; theo đó bà L xác định bà là người biết và thực hiện việc giao dịch chuyển tiền theo yêu cầu của ông T cho ông L.

[3] Trong phần nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác định bà Lê Thị Ngọc L là người làm chứng trong vụ án là đúng quy định tại Điều 77 Bộ luật tố tụng dân sự; tuy nhiên trong phần đầu bản án Tòa án cấp sơ thẩm không ghi người làm chứng là thiếu sót, nên cấp phúc thẩm bổ sung như phần đầu bản án phúc thẩm đã xác định.

[II] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo “Hợp đồng đặt cọc mua đất” số 0302/HĐ-2019, ngày 18 tháng 02 năm 2019 thể hiện: Bên bán là bị đơn và vợ là bà Trần Thị Minh Ng, bên mua là nguyên đơn. Nhưng phần ký tên chỉ có nguyên đơn và bị đơn ký, còn bà Trần Thị Minh Ng không ký.

Khi được hỏi về vấn đề này thì nguyên đơn cho rằng do khi soạn hợp đồng nguyên đơn căn cứ vào sổ hộ khẩu do bị đơn cung cấp thể hiện bà Trần Thị Minh Ng là vợ bị đơn, nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc bị đơn xác định quyền sử dụng đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là tài sản của cá nhân bị đơn và bị đơn có đưa cho nguyên đơn xem giấy xác nhận độc thân của bị đơn.

[2] Căn cứ vào Quyết định giải quyết việc Dân sự V/v: Yêu cầu công nhận thuận tình ly hôn số 147/2016/QĐHNGĐ-ST ngày 05/5/2016 của Tòa án nhân dân quận 5, thành phố Hồ Chí Minh (BL: 49) thì ông Trần Việt L và bà Trần Thị Minh Ng đã ly hôn từ ngày 05/5/2016;

[3] Ngày 28/7/2018 ông Trần Việt L nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị Thu, sinh năm 1977 có hộ khẩu thường trú tại 405 lô B5 T5 chung cư 1A-1B Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh 981,0 m² đất tại thôn Tiến Hải, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CA 298155, số vào sổ cấp GCN: CS 00768 ngày 22/01/2016 đứng tên bà Trương Thị Thu.

[4] Ngày 10/9/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Phan Thiết điều chỉnh biên động sang tên cho ông Trần Việt Ldiện tích đất nêu trên, theo Đơn xin chỉnh lý phía sau Giấy chứng nhận ngày 23/8/2018 của bà Diệp Mỹ Hân được ông Trần Việt LỦy quyền.

[5] Theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 531/UBND-XNTTHN ngày 15/10/2018 của Ủy ban nhân dân phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Trần Việt L như sau: *“Đã kết hôn, nhưng ly hôn theo Quyết định số 147/2016/QĐHNGĐ-ST ngày 05/5/2016 của Tòa án nhân dân quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại chưa kết hôn với ai.*

Giấy này có giá trị sử dụng trong thời hạn 6 tháng, kể từ ngày cấp, được sử dụng để: Bỏ tức hồ sơ nhà đất”.

[6] Trích dẫn các quy định của Luật Đất đai quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền của người sử dụng đất như sau:

- Khoản 1 Điều 97 Luật Đất đai quy định: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước...”.*

- Khoản 2 Điều 98 Luật đất đai quy định: *“Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện...”.*

- Khoản 4 Điều 98 Luật Đất đai quy định: *“Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.*

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu”.

- Khoản 1 Điều 99 Luật đất đai quy định: Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

a)...

c)Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng

cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ”.

- Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

[7] Căn cứ vào Giấy Thỏa thuận mua tài sản chung lập ngày 02/5/2018 giữa ông Trần Việt L và bà Trần Thị Minh Ng do phía bị đơn cung cấp thể hiện hai bên cùng chung tiền mua thửa đất 981 m² tại thôn Tiến Hải, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận của bà Trương Thị Thu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 298155 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/01/2016 cho bà Thu; tổng số tiền mua đất là 700 triệu đồng, trong đó ông L bỏ ra 500 triệu đồng và được quyền đứng tên trên giấy chứng nhận, khi ông L muốn bán hoặc cho thuê phải có ý kiến đồng bằng văn bản của bà Ng; còn bà Ng bỏ ra 200 triệu đồng;

Tuy nhiên, Giấy Thỏa thuận mua tài sản chung này không được công chứng, chứng thực và cũng không có người làm chứng, nên không đủ cơ sở để xác định Giấy Thỏa thuận mua tài sản chung lập ngày 02/5/2018 là đúng thực tế và mâu thuẫn với Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 531/UBND-XNTTHN ngày 15/10/2018 của Ủy ban nhân dân phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh như đã nêu tại mục [5];

Nên Giấy Thỏa thuận mua tài sản chung lập ngày 02/5/2018 giữa ông Trần Việt L và bà Trần Thị Minh Ng không có giá trị pháp lý.

[8] Như vậy, căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Thu với ông Trần Việt L cùng các tài liệu khác có liên quan, đối chiếu với các quy định của Luật Đất đai như đã viện dẫn ở trên thì quyền sử dụng đối với diện tích đất mà bị đơn nhận cọc để chuyển nhượng cho nguyên đơn thuộc quyền sử dụng của cá nhân bị đơn ông Trần Việt L.

[9] Do đó, việc bị đơn và người liên quan cho rằng quyền sử dụng đối với diện tích đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn thuộc quyền sử dụng của bị đơn và người liên quan là không có căn cứ pháp luật.

[10] Ngày 18 tháng 02 năm 2019, bị đơn ký “Hợp đồng đặt cọc mua đất” số 0302/HĐ-2019 với nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, phù hợp với khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự; có giá trị pháp lý đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn.

[11] Nên, việc bị đơn và người liên quan cho rằng “Hợp đồng đặt cọc mua đất” số 0302/HĐ-2019, ngày 18 tháng 02 năm 2019 giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu là không có căn cứ pháp luật.

[12] Xét về lỗi không thực hiện hợp đồng:

Hội đồng xét xử xét thấy:

[12.1] Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019, quy định giá và phương thức thanh toán:

1. *Giá mua bán toàn bộ miếng đất nêu trên là: $3.500.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 981\text{m}^2 = 3.433.500.000$ đồng.*

2. *Bên mua thanh toán cho bên bán bằng tiền đồng Việt Nam như sau:*

- *Lần 1: Ngày 18/02/2019 đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng*

Nếu bên bán tự ý hủy hợp đồng sẽ phải đền gấp 03 lần tiền đặt cọc.

- *Lần 2: Tháng 4/2019 hai bên sẽ ra công chứng mua bán chính thức và thanh toán hết số tiền còn lại là: 2.433.500.000 đồng.*

[12.2] Ngay sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc;

Sau đó, nguyên đơn đã nhiều lần chuyển tiền mua đất cho bị đơn thông qua kế toán của nguyên đơn là bà Lê Thị Ngọc L, cụ thể:

- Ngày 09/4/2019 chuyển 500.000.000 đồng vào tài khoản số 12900014296508 của ông L tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á

- Ngày 25/4/2019 chuyển 800.000.000 đồng cũng vào tài khoản số 12900014296508 của ông L tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

[12.3] Ngày 26/4/2019 bị đơn đã chuyển trả 1,3 tỷ đồng tiền bán đất cho nguyên đơn, lần 1: 500.000.000 đồng, lần 2: 800.000.000 đồng thông qua kế toán của nguyên đơn là bà Lê Thị Ngọc L; qua tin nhắn trao đổi qua lại giữa bà L với ông L thể hiện lý do bị đơn trả lại tiền bán đất và không đồng ý bán theo giá cũ cho nguyên đơn là vì, như bị đơn xác định: *“Thôi nói vậy nha...a trao đổi trực tiếp với em...a nhận thông tin ngoài phan thiết đất khu đó lên tới 15tr/m²”, “A hiện tại ko muốn bán nữa, a sẽ đứng ngày đền cọc lại cho anh T”, “hoặc a bán với giá 10tỷ”, “là anh đền cọc.. bên em có chấp nhận hay ko cũng ko còn quan trọng nữa”.*

Như vậy, ngay từ đầu ý chí của bị đơn thể hiện: Bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng và đồng ý đền/bồi thường cọc cho nguyên đơn theo hợp đồng.

[12.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận: *“Nguyên nhân dẫn tới Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 không thực hiện được là lỗi hỗn hợp giữa ông T với ông L, nên ông L chỉ đồng ý hoàn trả 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông T. Đối với việc phạt cọc 2.000.000.000 đồng thì ông L không đồng ý”.*

[12.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng: *Lỗi của nguyên đơn biết đất mua của bị đơn là tài sản chung giữa bị đơn ông L và người liên quan bà Ng, nhưng nguyên đơn ông T vẫn mua mà không được sự đồng ý của bà Ng, là trái quy định của pháp luật;*

Nhưng phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình; trong khi nguyên đơn phủ nhận lời khai của phía bị đơn; đồng thời các tài liệu chứng cứ nêu tại mục [2], [3], [4], [5] ở trên đều chống lại lời khai của phía bị đơn.

[12.6] Như vậy, việc Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn không thực hiện được là do bị đơn đã đơn phương chấm dứt, vi phạm điều 2 của hợp đồng; nên lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn.

Nên việc nguyên đơn khởi kiện bổ sung (BL: 33) yêu cầu bị đơn bồi thường bằng 03 lần tiền cọc là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bằng 02 lần tiền cọc là đã có lợi cho bị đơn. Nhưng nguyên đơn không kháng cáo, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

[12.7] Nên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn Trần Việt L phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Hoàng Minh T 1.000.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 2.000.000.000 đồng, là phù hợp với khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Điều luật quy định:

1. ...

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

[13] Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[14] Tuy nhiên, xét thấy trong vụ án này bà Trần Thị Minh Ng được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 là vô hiệu. Nên yêu cầu của bà Ng là yêu cầu độc lập, Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu này của bà Ng là yêu cầu phản tố từ đó tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ng là có sự nhầm lẫn, nên hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp.

[15] Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 244 và Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút về việc buộc bị đơn phải hoàn trả khoản tiền lãi 33.334.000 đồng.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 168 của Luật đất đai; điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 1 điều 29 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh T đối với ông Trần Việt L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Trần Việt L phải hoàn trả cho ông Hoàng Minh T 1.000.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 2.000.000.000 đồng; tổng cộng ông Trần Việt L phải trả cho ông Hoàng Minh T là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trần Thị Minh Ng về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua đất số 0302/HD-2019 ngày 18/02/2019 vô hiệu.

- Về án phí:

+ Ông Trần Việt L phải nộp 92.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Trần Thị Minh Ng phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.; nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005472 ngày 21/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết; bà Ng đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Hoàng Minh T 21.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0027552 ngày 17/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

+ Ông Trần Việt L và Bà Trần Thị Minh Ng mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ tạm ứng đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0007704 và số 0007705 cùng ngày 10/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án 12.3.2021.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án); kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014, 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 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 sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND Tp Phan Thiết;
- Chi cục THADS Tp Phan Thiết;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Cường