

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 54/2021/DS-PT

Ngày: 28/4/2021

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương
Bà Đinh Thị Kiều Lương

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng— Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2021/TLPT-DS ngày 10/3/2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2021/QĐ-PT ngày 17/3/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Văn M**, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 84/4B Ấp 03, xã P, huyện B, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957 (Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2020) có mặt

Địa chỉ: 86/5 đường C, phường 11, quận N, TP Hồ Chí Minh

- Bị đơn: **Ông Nguyễn Đình T**, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Minh H, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: 141/29, khu phố 2, phường P, TP. H, tỉnh Đồng Nai

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông và ông Nguyễn Đình T quen biết nhau qua mua bán đất. Ngày 28/7/2019 ông M và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng thửa đất 278 tờ bản đồ số 27 xã T, huyện T với giá 3 tỷ đồng, đặt cọc 800.000.000đ. Trước khi giao kết hợp đồng ông T có thông báo cho ông M biết là đất của ông Đào Minh H, ông T đặt cọc mua đất của ông H với giá 2.600.000.000đ và bán lại cho ông M để hưởng chênh lệch (400.000.000 đồng). Khi làm hợp đồng hẹn 20 ngày sẽ làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng và thanh toán tiền, nhưng đến hẹn ông H không đến nên không ký công chứng được, hợp đồng chưa thực hiện xong và chưa thanh toán tiền. Hợp đồng ghi là chuyển nhượng QSDĐ thanh toán đợt 1 là 800.000.000đ nhưng hai bên thỏa thuận số tiền 800.000.000 đồng là tiền đặt cọc.

Ngày 06/8/2018 ông M giao tiếp cho ông T 100.000.000 đồng, không giao tiền mặt mà ông T bồi thường cho ông M từ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 58 tờ 31 xã A do ông T vi phạm hợp đồng. Cụ thể: hợp đồng CNQSD thửa đất 58 tờ 31 xã A giữa ông M và ông T nhưng khi lập hợp đồng ông M yêu cầu viết tên “Bên mua” là ông Nguyễn Hoàng P (cháu ruột ông) đứng tên trong hợp đồng, đặt cọc 100.000.000đ. Do ông T vi phạm thời gian ký hợp đồng nên đã bồi thường tiền cọc cho ông 200.000.000đ: ông nhận trực tiếp 100.000.000đ còn 100.000.000đ cần trừ qua thửa đất 278, nâng tổng số tiền đặt cọc là 900.000.000đ

Ông M khởi kiện yêu cầu ông T phải trả cho ông số tiền vốn 900.000.000đ, bồi thường 900.000.00đ, tổng cộng là 1.800.000.000đ và hủy HĐCNQSD đất ngày 28/7/2019.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông T phải trả tiền đặt cọc 800.000.000đ, bồi thường số tiền tương ứng là 800.000.000đ và số tiền 100.000.000đ, tổng cộng là 1.700.000.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Đình T trình bày: Ông và ông Đào Minh H không có bà con thân thích nhưng có mối quan hệ quen biết. Thửa đất 278 tờ bản đồ số 27 là của ông H chuyển nhượng cho ông ngày 28/7/2018, giá chuyển nhượng 2.600.000.000đ, đã giao tiền là 400.000.000đ, hẹn 20 ngày sẽ làm thủ chuyển nhượng tại phòng công chứng và thanh toán tiền, đến nay thì hợp đồng chưa thực hiện xong và chưa thanh toán tiền.

Cùng trong ngày sau khi ký hợp đồng với ông H thì ông ký tiếp hợp đồng với ông Nguyễn Văn M, nâng giá bán là 3.000.000.000đ, nhận tiền cọc 800.000.000đ và thời gian hẹn 20 ngày làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng và thanh toán tiền, nhưng không thực hiện được là do ông M không đến đúng thời gian thỏa thuận là 20 ngày. Như vậy, trong thực tế giữa ông và

ông H chưa làm thủ tục chuyển quyền, giữa ông H và ông M cũng chưa làm thủ tục chuyển quyền, chỉ dừng lại giao tiền đặt cọc.

Đối với hợp đồng liên quan đến thửa đất 58 tờ bản đồ số 31 xã A, ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D không rõ họ địa chỉ, diện tích khoảng 206 m², giá tiền 400.000.000đ. Sau đó ông chuyển nhượng cho ông M giá 450.000.000đ, nhận tiền cọc 100.000.000đ của M. Tuy nhiên khi làm hợp đồng, ông M yêu cầu viết tên “Bên mua” là ông Nguyễn Hoàng P (quan hệ với ông M như thế nào ông không rõ). Đối với hợp đồng này do vi phạm thời gian nên ông đã bồi thường tiền cọc 200.000.000đ và không làm giấy tờ.

Trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 278 tờ bản đồ số 27 thời gian thỏa thuận là 20 ngày ký tên và giao tiền tại phòng công chứng, nhưng đến ngày hẹn có mặt ông, ông H nhưng không có mặt ông M nên không giao kết hợp đồng được (không lập giấy tờ), ông M không giải thích lý do, nhưng 3 ngày sau ông M có gặp ông và đề nghị đến phòng công chứng làm tiếp giấy tờ. Ông yêu cầu ông M trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ bán đất thửa 58 nhưng ông M không đồng ý, ông cho ông M thời hạn tiếp 7 ngày nhưng ông M không đến, từ đó không ký hợp đồng thửa 278 như đã thỏa thuận.

Do ông M vi phạm hợp đồng nên ông không đồng ý trả tiền cọc và bồi thường theo yêu cầu khởi kiện của ông M

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:
Bà và ông T xây dựng gia đình với nhau từ năm 1983, không đăng ký kết hôn. Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông T và ông M bà không biết và không sử dụng chung số tiền mà ông T nhận của ông M nên không chịu trách nhiệm giải quyết với ông M. Bà không tham gia trong vụ án và vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Minh H vắng mặt nên
Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 16/11/20220 của Tòa án nhân dân huyện T quyết định :

Căn cứ khoản 9 Điều 26, 35, 39, 144, 147, 158, 165, 220, 228, 235, 264, 266, 267, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Áp dụng Điều 122, 123, 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng (Mua bán đất) xác lập ngày 28/7/2018 giữa ông Nguyễn Đình T và ông Nguyễn Văn M là vô hiệu.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Đình T.

Xử buộc bị đơn Nguyễn Đình T phải giao trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền đặt cọc là 900.000.000đồng (Chín trăm triệu)

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 30/11/2020 ông Nguyễn Đình T có đơn kháng cáo bản án DSST, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 7/12/2020 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có quyết định kháng nghị số 350 đề nghị Tòa án tỉnh Đồng Nai sửa án sơ thẩm về cách tuyên và chỉ buộc ông T trả cho ông M 800.000.000đ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về việc giải quyết vụ án: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai giữ nguyên quan điểm như trong Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 350/QĐ/KNPT-DS ngày 7/12/2020 đề nghị Tòa án tỉnh Đồng Nai sửa án sơ thẩm về cách tuyên và chỉ buộc ông T trả cho ông M 800.000.000đ. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông T chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M được chấp nhận và án phí có giá ngạch đối với số tiền 800.000.000đ phải trả cho ông M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đình T làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Minh H và bà Nguyễn Thị C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này

[2] Về nội dung vụ án:

Thửa đất 278 tờ bản đồ số 27, diện tích 698 m² xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho chủ sử dụng là ông Đào Minh H. Trước khi giao kết hợp đồng với ông T, ông M đã biết quyền sử dụng đất trên vẫn là của ông Đào Minh H, ông T nhận chuyển nhượng đất của ông H nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền, chỉ dừng lại giao tiền đặt cọc và bán lại cho ông để hưởng chênh lệch. Tuy hợp đồng giữa ông T và ông M ghi là chuyển nhượng QSDĐ nhưng thỏa thuận số tiền 800.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Do đối tượng của hợp đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H nên bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng giữa ông T và ông M là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trên nguyên tắc các bên hoàn trả nhau những gì đã nhận, không bồi thường thiệt hại là đúng.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về cách tuyên: đơn khởi kiện ông M có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T và ông M, cấp sơ thẩm đã thụ lý, có nhận định và tuyên hợp đồng này vô hiệu nhưng không tuyên hủy hợp đồng là thiếu sót. Nên chấp nhận kháng nghị của VKS đề nghị sửa án sơ thẩm về cách tuyên.

Về đường lối giải quyết vụ án: đối với số tiền 100.000.000đ ông T nhận ngày 06/8/2018, cả ông T và ông M đều xác nhận ông T không nhận tiền mặt từ ông M mà số tiền này ông T bồi thường cho ông M từ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 58 tờ bản đồ số 31 xã A do ông T vi phạm hợp đồng. Trong vụ án này các bên đều không tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 58 tờ bản đồ số 31 xã Phước An. Ông T cũng xác nhận vào ngày 06/8/2018 là ông có nhận thêm 100.000.000đ của ông Nguyễn Văn M. Quá trình giải quyết vụ án, ông T cũng không có yêu cầu Tòa án xem xét lại số tiền này hay có yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 58 tờ bản đồ số 31 xã A. Trong bản tự khai ngày 28/02/2019 gửi Tòa án nhân dân huyện T, chính ông T còn xác nhận : “tôi nhận của ông M 900 triệu là đúng” (bl 34). Do đó, bản án sơ thẩm buộc ông T trả lại cho ông M số tiền 900.000.000đ là phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ cũng như ý chí của các đương sự. Nếu ông T có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 58 tờ bản đồ số 31 xã A với ông M thì có thể khởi kiện bằng một vụ kiện khác. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Tòa án tỉnh Đồng Nai sửa án sơ thẩm chỉ buộc ông T trả cho ông M 800.000.000đ là không có cơ sở chấp nhận.

[4]Về án phí: ông T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông Nguyễn Đình T đã nộp tại biên lai thu số 0001171 ngày 14/2/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (viết nhầm người nộp tiền là Mai Văn T theo Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Tòa án nhân dân huyện T). Ngoài ra, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T còn phải chịu thêm 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm ngoài số tiền án phí mà cấp sơ thẩm đã tuyên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, sửa một phần bản án bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện T về cách tuyên và án phí.

Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 123, 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Đình T.

2.1 Hủy Hợp đồng chuyển nhượng (Mua bán đất) xác lập ngày 28/7/2018 giữa ông Nguyễn Đình T và ông Nguyễn Văn M do vô hiệu.

2.2 Buộc bị đơn Nguyễn Đình T phải giao trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền đặt cọc là 900.000.000đồng (Chín trăm triệu)

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn M phải chịu: 36.000.000đồng án phí DSST (đối với yêu cầu không được chấp nhận là 800.000.000 đồng). Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 33.000.000 đồng đã nộp (biên lai số 0000038 ngày 18/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Ông M còn phải nộp tiếp 3.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Đình T phải chịu: 39.300.000 đồng án phí DSST và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông Nguyễn Đình T đã nộp tại biên lai thu số 0001171 ngày 14/2/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Ông Nguyễn Đình T còn phải nộp 39.300.000 đồng

Kể 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 thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện T
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang