

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 80/2022/DS-PT

Ngày 09/3/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất, Hợp đồng đặt cọc,
Hợp đồng thuê tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hội

Ông Phạm Ngọc Giao

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 11/01/2022, 19/01/2022 và 09/03/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng thuê tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 233/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 254/2021/QĐ-PT ngày 21/12/2021, số 47/2022/QĐ-PT ngày 19/01/2022, Thông báo mở lại phiên tòa ngày 18/02/2022, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Huỳnh Ngọc Diễm P, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 736 Kinh Dương V, phường AL, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Huỳnh Ngọc K, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Số 25 Nguyễn H, Khóm 2, Phường 2, TP. S, tỉnh Đồng Tháp. Theo Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2022.

2- Bị đơn:

2.1. Huỳnh Văn N, sinh năm 1960.

2.2. Huỳnh Minh T1, sinh năm 1979.

2.3. Huỳnh Minh N1, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: ấp An P1, xã An N2, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Võ Thành N3 – Văn phòng luật sư Chí Công, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

3- Người có quyền lợi, N vụ liên quan:

3.1. Nguyễn Thị T2, sinh năm 1960.

3.2. Huỳnh Văn L sinh năm 1951.

3.3. Lê Kim N4, sinh năm 1960.

3.4. Hồ Phương T3, sinh năm 1981.

3.5. Huỳnh Thị Ngọc T4, sinh năm 1977.

3.6. Huỳnh Thị V1, sinh năm 1957.

3.7. Nguyễn Văn M, sinh năm 1965.

3.8. Nguyễn Hoàng V2, sinh năm 1991.

3.9. Nguyễn Thị Minh T5, sinh năm 1999.

3.10. Nguyễn Kim T6, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: ấp An P1, xã An N2, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Huỳnh Minh T1; Huỳnh Minh N1; Huỳnh Văn Lang; Lê Kim N4; Huỳnh Thị Ngọc T4; Hồ Phương T3; Nguyễn Thị T2; Huỳnh Thị V1; Nguyễn Văn M; Nguyễn Kim T6; Nguyễn Thị Minh T5; Nguyễn Hoàng V2 cùng ủy quyền cho ông Huỳnh Văn N theo giấy ủy quyền ngày 23/6/2020.

3.11. Đặng Ngọc HI, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp Tân L1, xã Tân Nhuận Đ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: ông Huỳnh Văn N, Nguyễn Thị T2; Huỳnh Minh T1; Huỳnh Minh N1.

(Anh K, ông N, luật sư N3 có mặt; anh HI vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn chị Huỳnh Ngọc Diễm P người Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Huỳnh Ngọc K trình bày:

Ngày 18/7/2019 chị P có làm 03 hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng huyện C để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2; với hộ ông Huỳnh Minh T1 và hộ ông Huỳnh Minh N1 để nhận chuyển nhượng 03 thửa đất cụ thể:

Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 do ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng; Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 20 do hộ ông Huỳnh Minh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, đặt cọc 450.000.000 đồng; Thửa đất số 133,

tờ bản đồ số 20 do hộ ông Huỳnh Minh N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, đặt cọc 450.000.000 đồng.

Chị P đã giao số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông N sau khi hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2019 để cho ông N giao lại hộ ông T1 và hộ ông N1 theo 03 hợp đồng đặt cọc số: 2701, 2702, 2703 cùng ký ngày 18/7/2019. Chị P trình bày hai bên thỏa thuận thời gian 03 tháng là thỏa thuận thời gian giao tiền cọc tuy nhiên chị P đã giao tiền rồi, ngoài ra còn thỏa thuận trong thời gian 03 tháng bên hộ ông T1, hộ ông N1, ông N, bà T2 (gọi tắt là bên A) có N vụ làm các thủ tục pháp lý tách thửa và các vấn đề phát sinh có liên quan để chuyển nhượng đất cho chị P (gọi tắt là bên B). Tuy nhiên trong thời gian đặt cọc bên A không thực hiện các N vụ theo cam kết là vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Về các thành viên trong hộ anh Huỳnh Minh T1 gồm: Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Kim L, Lê Kim N4, Hồ Phương T3, Huỳnh Thị Ngọc T4 (gọi tắt là hộ anh T1) và hộ anh Huỳnh Minh N1 gồm: Huỳnh Minh N1, Huỳnh Thị V1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Thị Minh T5, Nguyễn Kim T6 (gọi tắt là hộ anh N1).

Chị P yêu cầu hộ ông T1, hộ ông N1, ông N, bà T2 tiếp tục chuyển nhượng 03 thửa đất: thửa số 211, 132, 133 đất tại ấp Tân L1, xã Tân Nhuận Đ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho chị P.

Trường hợp không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng chị P đồng ý hủy 03 hợp đồng đặt cọc và yêu cầu một mình ông N trả cho chị số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Đối với số tiền phạt cọc chị P yêu cầu hộ ông T1, hộ ông N1, ông N, bà T2 trả số tiền phạt là 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết (tổng cộng là 2.000.000.000 đồng).

- Bị đơn ông Huỳnh Văn N đồng thời là đại diện cho các bà Nguyễn Thị T2, hộ ông Huỳnh Minh T1, hộ ông Huỳnh Minh N1 trình bày:

Ngày 18/7/2019 các ông N, bà T2; hộ ông T1, hộ ông N1 có làm hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng 03 thửa đất cụ thể:

Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 do ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng; Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 20 do hộ ông Huỳnh Minh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, đặt cọc 450.000.000 đồng; Thửa đất số 133, tờ bản đồ số 20 do hộ ông Huỳnh Minh N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, đặt cọc 450.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông Huỳnh Văn N đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ chị P và đã đưa lại cho hộ anh T1, anh N1 theo đúng số tiền đặt cọc đã ghi trong hợp đồng. Về thời gian thỏa thuận 03 tháng là thỏa thuận thời gian để thực hiện chuyển nhượng không phải thời gian giao tiền cọc.

Trong thời gian (thời gian đặt cọc) ông N, bà T2, hộ ông T1, hộ ông N1 không đi làm thủ tục đo đạc xác định lại diện tích đất theo thỏa thuận tại Điều 3 của các hợp đồng đặt cọc do ông N, bà T2, hộ ông T1, hộ ông N1 nghĩ là nghĩa vụ thực hiện chuyển nhượng sang tên là của chị P, nhưng chị P không liên lạc với ông N, bà T2, hộ ông T1, hộ ông N1. Khi hết thời hạn thực hiện chuyển nhượng, thì khoảng 7 ngày

sau ông N, bà T2, hộ anh T1, hộ anh N1 có điện thoại cho chị P nhưng không được do đó ông N, bà T2, hộ ông T1, hộ ông N1 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và yêu cầu hủy các hợp đồng đặt cọc.

Về các thành viên trong hộ ông Huỳnh Minh T1 gồm: Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Kim L, Lê Kim N4, Hồ Phương T3, Huỳnh Thị Ngọc T4 (gọi tắt là hộ anh T1) và hộ ông Huỳnh Minh N1 gồm: Huỳnh Minh N1, Huỳnh Thị V1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Thị Minh T5, Nguyễn Kim T6 (gọi tắt là hộ anh N1).

Anh H1 làm hợp đồng thuê với anh K1 không làm có hợp đồng với ông N, bà T2, hộ ông T1, hộ ông N1. Tuy nhiên anh H1 trả cho ông N 60.000.000 đồng còn lại 40.000.000 đồng (theo giấy tay giữa anh K1 và anh H1). Việc anh H1 sử dụng các thửa đất số 211, 132, 133 thì hộ ông T1, hộ ông N1, ông N, bà T2 đều biết do đây là thửa đất cho thuê theo hợp đồng viết tay ngày 28/9/2016. Hộ ông T1, hộ ông N1, ông N, bà T2 đồng ý cho anh H1 tiếp tục được sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn thuê (thời hạn thuê đến 30/9/2021), không đồng ý trả cho anh H1 số tiền di dời tài sản 100.000.000 đồng.

Về số tiền cọc ông N đồng ý một mình trả cho chị P số tiền cọc 1.000.000.000 đồng. Hộ ông T1, hộ ông N1, ông N, bà T2 không đồng ý phạt cọc 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Hộ ông T1, hộ ông N1, ông N, bà T2 đồng ý cho anh H1 tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn thuê (thời hạn thuê đến 30/9/2021).

- Người có quyền lợi và N vụ liên quan anh Đặng Ngọc H1 trình bày:

Anh Đặng Ngọc H1 và anh Nguyễn Duy K1 làm hợp đồng thuê viết tay ngày 28/9/2016 chỉ có anh K1 và anh H1 ký hợp đồng thuê, có thỏa thuận thời hạn thuê là 5 năm từ ngày 01/10/2016 đến ngày 30/9/2021 giá thuê là 20.000.000 đồng/năm. Anh H1 có giao cho ông N số tiền là 60.000.000 đồng để thuê các thửa đất sau:

Các thửa số 1491, 1503 (diện tích 1.425m²) và thửa số 40 (diện tích 1.495m²) do hộ ông Huỳnh Minh N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Các thửa đất số 1492, 1504 (diện tích 1.125m²) do hộ ông Huỳnh Minh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Các thửa số 1493, 1505 (diện tích 1.425m²) tờ bản đồ số 03 do bà Lê Thị Thu H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Các thửa số 1494, 1506 (diện tích 1.425m²) tờ bản đồ số 03 do ông Nguyễn Duy K1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Các thửa số 1495, 1507 (diện tích 1.425m²) tờ bản đồ số 03 do ông Võ Thành M1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Các thửa số 38, 1508 (diện tích 1.277m²) tờ bản đồ số 03 do và Võ Ngọc H3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 28/10/2016 anh K1, ông C1, bà H2, chị T3, anh N3 (gọi tắt là hộ ông K1) có làm hợp đồng thuê công chứng chỉ ghi thửa 1494, 1506 (diện tích 1.425m²) tờ bản đồ số 03 thời gian thuê là 05 năm, giá thuê là 15.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng thuê này thì anh H1 không có trả tiền thêm do làm như vậy là chỉ để công chứng.

Anh H1 không ký hợp đồng thuê đất với hộ ông T1, hộ ông N1, ông N, bà T2. Khi ký hợp đồng thuê đất ngày 28/9/2016 thì anh H1 không biết thửa đất này

ai đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không biết thửa đất nằm vị trí nào. Hiện nay anh H1 đang sử dụng các thửa đất tranh chấp giữa chị P và hộ ông T1, hộ ông N1, ông N, bà T2.

Trường hợp anh H1 phải di dời tất cả tài sản trên đất thuộc 03 thửa đất 211, 132, 133 để trả cho hộ ông T1, hộ ông N1, ông N, bà T2 để chuyển nhượng cho chị P thì anh H1 yêu cầu ông N, anh T1, anh N1 liên đới trả cho anh 100.000.000 đồng (tiền di dời tài sản trên đất) và cho anh thời gian 03 tháng để di dời tất cả các tài sản trên đất (thời gian 03 tháng tính từ ngày xét xử sơ thẩm).

Trường hợp không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì anh H1 yêu cầu tiếp tục sử dụng phần đất cho đến khi hết thời hạn thuê (thời hạn thuê đến 30/9/2021).

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Ngọc Diễm P .

1.1. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng 03 thửa đất số 211, 132, 133 của chị Huỳnh Ngọc Diễm P .

1.2. Hủy 03 hợp đồng đặt cọc số 2701, 2702, 2703 cùng ký ngày 18/7/2019.

1.3. Chấp nhận yêu cầu đòi tiền cọc và phạt cọc của chị Huỳnh Ngọc Diễm P .

Buộc ông Huỳnh Văn N trả cho chị Huỳnh Ngọc Diễm P số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Buộc ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2 liên đới trả cho chị P 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Buộc hộ ông T1 (gồm: Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Kim L, Lê Kim N4, Hồ P T3, Huỳnh Thị Ngọc T4) liên đới trả cho chị Huỳnh Ngọc Diễm P số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc hộ ông N1 (gồm: Huỳnh Minh N1, Huỳnh Thị V1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Thị Minh T5, Nguyễn Kim T6) liên đới trả cho chị Huỳnh Ngọc Diễm P số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực (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 T6 hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Công nhận sự thỏa thuận tiếp tục hợp đồng thuê các thửa 03 thửa đất 211, 132, 133 cho đến khi hết thời hạn thuê giữa anh Đặng Ngọc H1 và ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2, Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Kim L, Lê Kim N4, Hồ Phương T3, Huỳnh Thị Ngọc T4, Huỳnh Minh N1, Huỳnh Thị V1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Thị Minh T5, Nguyễn Kim T6.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Hộ ông T1 (gồm: Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Kim L, Lê Kim N4, Hồ Phương T3, Huỳnh Thị Ngọc T4) liên đới chịu 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng).

- Hộ ông N1 (gồm: Huỳnh Minh N1, Huỳnh Thị V1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Thị Minh T5, Nguyễn Kim T6) liên đới chịu 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng).

- Ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2 liên đới chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

- Ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2, Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Kim L, Lê Kim N4, Hồ Phương T3, Huỳnh Thị Ngọc T4, Huỳnh Minh N1, Huỳnh Thị V1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Thị Minh T5, Nguyễn Kim T6 liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả lại cho anh Đặng Ngọc H1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0013207 ngày 08/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Chị Huỳnh Ngọc Diễm P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí chị P đã nộp 36.292.000 đồng theo biên lai thu số 0007563 ngày 11/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C được trừ vào án phí chị P phải chịu. Chị P được hoàn lại 35.992.000 đồng.

4. Ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2, Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Kim L, Lê Kim N4, Hồ P T3, Huỳnh Thị Ngọc T4, Huỳnh Minh N1, Huỳnh Thị V1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Thị Minh T5, Nguyễn Kim T6 liên đới trả cho chị P số tiền 8.867.873 đồng.

- Ngày 27/4/2021 ông N, bà T2 và ông N1, ông T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

- Ngày 29/4/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ông N phát biểu: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, bà T2 và ông N1, ông T1, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm anh K phát biểu: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông N, bà T2 và ông N1, ông T1, giữ nguyên án sơ thẩm.

- Luật sư N1 phát biểu:

+ Thời gian 03 tháng là thỏa thuận thời gian đặt cọc, trong thời gian này sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị P có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Bên ông N có liên hệ với chị P để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không liên lạc được.

+ Bên ông N, ông T1, ông N1 cần tiền nên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bên chị P cố tình trì hoãn việc trả số tiền còn lại dẫn đến không

thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và gây khó khăn về kinh tế cho bên ông N, ông T1, ông N1.

+ Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên ông N đã gửi 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Châu Thành nhưng chị P không liên hệ nên khoảng 10 ngày sau khi hết hạn 03 tháng bên ông N mới đến Văn phòng công chứng Châu Thành nhận lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay ông N, ông N1, ông T1 còn giữ nguyên số điện thoại cho đến nay (có văn bản xác nhận của đơn vị viễn thông) và đã cung cấp cho Tòa án.

+ Hợp đồng đặt cọc có nhiều nội dung không đúng quy định, không sát thực tế, dẫn đến các bên nhầm lẫn nên bị vô hiệu, vì vậy hoàn trả lại những gì đã nhận.

+ Ông N, bà T2 đã trên 60 tuổi, có làm đơn nên xin miễn nộp án phí.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông N, bà T2, ông N1, ông T1; đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông N, bà T2 và ông N1, ông T1, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của luật sư, của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê tài sản là đúng pháp luật. Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng anh H1 vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Xét kháng cáo của ông N, bà T2 và ông N1, ông T1 yêu cầu xét xử không phạt tiền đặt cọc do không có lỗi, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hai bên đều thừa nhận là vào ngày 18/7/2019 giữa chị P với ông N, bà T2; hộ ông T1; hộ ông N1 ký 03 hợp đồng đặt cọc tại văn phòng công chứng để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất: Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 20 do ông N, bà T2 đứng tên, giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng; Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 20 do hộ ông T1 đứng tên, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, đặt cọc 450.000.000 đồng; Thửa đất số 133, tờ bản đồ số 20 do hộ ông N1 đứng tên, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, đặt cọc 450.000.000 đồng.

Chị P đã giao số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông N sau khi hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2019 để cho ông N giao lại hộ ông T1 và hộ ông N1.

Bên chị P thì cho rằng trong thời gian 03 tháng theo hợp đồng đặt cọc thì bên bị đơn không thực hiện các N vụ theo cam kết là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Nhưng xét thấy chị P ký kết 03 hợp đồng đặt cọc với ông N, bà T2, với ông N1, với ông T1, tất cả đều có ghi số điện thoại (các bị đơn có văn bản xác nhận vẫn giữ nguyên và đã sử dụng các số điện thoại này cho đến nay), địa chỉ cụ thể rõ ràng ghi trong hợp đồng. Vì vậy, nếu chị P không liên lạc được với người này thì liên lạc với những người còn lại. Hết thời hạn 03 tháng của hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2019 thì đến ngày 31/10/2019 Công an xã An N2 xác nhận ông N, ông N1, ông T1 có mặt tại địa P.

Do đó việc chị P cho rằng có liên lạc nhưng không được là không có cơ sở nên không chấp nhận lời trình bày của chị P.

Còn bên bị đơn cho rằng trong thời gian 03 tháng theo hợp đồng đặt cọc chị P không có liên hệ với các bị đơn và các bị đơn cũng không có liên hệ với chị P do chờ chị P liên hệ nên dẫn đến không thể thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất và trả tiền theo cam kết của hợp đồng đặt cọc.

Theo khoản 1 Điều 328 BLDS năm 2015 quy định Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Về nguyên tắc, để xác định có vi phạm hay không vi phạm hợp đồng đặt cọc thì phải xác định được là lỗi thuộc về bên nào, mức độ lỗi, mối quan hệ nhân quả. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ vấn đề này, chưa thu thập đầy đủ, toàn diện chứng cứ để chứng minh sự thật khách quan, giải quyết đúng đắn vụ án là không giải quyết toàn diện, khách quan vụ án.

Phần này, Tòa án cấp phúc thẩm phải tiến hành lấy lời khai của bà Võ Thụy L4 - Trưởng Văn phòng công chứng Châu Thành và thu thập 03 Xác nhận ngày 17/02/2022 của VNPT Châu Thành.

Theo khoản 2 Điều 3 Hợp đồng ngày 18/7/2019 giữa ông N, bà T2 với chị bà P ghi: *“Trong thời gian đặt cọc bên A cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B, bên B cam kết sẽ trả đủ số tiền còn lại cho bên A, khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp”* (Bút lục số 08), chứ không có ghi nội dung như bản án sơ thẩm nhận định là: *“Trong thời gian đặt cọc bên A cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý nghĩa vụ đo đạc, tách thửa và các vấn đề phát sinh có liên quan để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B, bên B cam kết sẽ trả đủ số tiền còn lại cho bên A, khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp”*, nên việc nhận định như bản án sơ thẩm là không đúng. Riêng hợp đồng giữa ông N1 và ông T1 với chị P thì có ghi nội dung: *“...sẽ làm các thủ tục pháp lý như đo đạc tách thửa và các vấn đề phát sinh có liên quan”*.

Mặt khác, xét thấy Điều 3 của Hợp đồng chỉ quy định về Mục đích đặt cọc chứ không phải quy định về nghĩa vụ và Điều 4 quy định nghĩa vụ của bên A nên Tòa án cấp sơ thẩm vận dụng Điều 3 để buộc lỗi cho các bị đơn là chưa

phù hợp. Ngoài ra, hai bên chuyển nhượng 03 Thửa 211, 132, 133 là chuyển nhượng trọn thửa, trong Giấy chứng nhận đã có sơ đồ chính quy thể hiện tại thửa 03, có kích thước cụ thể nên không cần thiết phải đo đạc tách thửa. Hai bên không có yêu cầu tách thửa thì không cần thiết phải đo đạc tách thửa. Về nguyên tắc để ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải do hai bên (bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng) cùng thực hiện, chứ một bên không thể thực hiện được.

Theo khoản 2 Điều 3 hợp đồng có ghi: “...*bên B cam kết sẽ trả đủ số tiền còn lại cho bên A, khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp*”, cho thấy không ấn định rõ thời gian nào trả số tiền còn lại.

Theo Biên bản ghi lời khai ngày 24/01/2022 bà Võ Thụy L4 - Trưởng Văn phòng công chứng Châu Thành trình bày: “... *Bên A nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ chuyển nhượng trọn thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bên A...Đối với khoản 2 Điều 3 thì đo đạc chỉ là thủ tục, trường hợp chuyển nhượng toàn thửa thì làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Qua đó cho thấy hai bên đều không hợp tác, không chủ động liên lạc với bên kia, nên hai bên đều có lỗi trong việc không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa 211, 132, 133.

[3] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng Hợp đồng ngày 18/7/2019 có nội dung không rõ ràng, làm cho đương sự bị nhầm lẫn, nên hợp đồng bị vô hiệu, hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, đồng thời buộc bên bị đơn trả lãi, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Điều 2 của cả 03 Hợp đồng đặt cọc đều ghi: “*Thời gian đặt cọc là 03 tháng tính từ ngày hợp đồng được công chứng*”, quy định này không rõ ràng làm cho bên chuyển nhượng đất và bên nhận chuyển nhượng đất đều bị hiểu nhầm, hiểu không thống nhất. Chị P cho rằng hai bên thỏa thuận thời gian 03 tháng là thỏa thuận thời gian giao tiền cọc tuy nhiên chị P đã giao tiền cọc rồi, ngoài ra còn thỏa thuận trong thời gian 03 tháng bên hộ ông T1, hộ ông N1, ông N, bà T2 có nghĩa vụ làm các thủ tục pháp lý tách thửa và các vấn đề phát sinh có liên quan để chuyển nhượng đất cho chị P. Ngược lại, ông N, bà T2, ông N1, ông T1 thì cho rằng thời gian thỏa thuận 03 tháng là thỏa thuận thời gian để thực hiện chuyển nhượng không phải thời gian giao tiền cọc và nghĩa vụ thực hiện chuyển nhượng sang tên là của chị P.

Cả 03 hợp đồng đặt cọc đều không quy định rõ về nghĩa vụ của bên A và bên B là các bên chủ động liên hệ với bên kia để giao hẹn, ấn định thời gian, địa điểm để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mà quy định về rất chung chung như: “*1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:*

a) Trừ số tiền đặt cọc cho bên B đã giao cho bên A khi hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.”

Tuy nhiên không quy định rõ là hai bên dùng cách gì, như thế nào để liên lạc với nhau, chọn thời gian, địa điểm cụ thể để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do chuyển nhượng các Thửa đất số 211, 132, 133 là chuyển nhượng trọn thửa (chuyển nhượng hết diện tích đất) nên không cần thiết phải đo đạc tách thửa và các vấn đề phát sinh có liên quan để chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trong trường hợp này chỉ cần hai bên có mặt và đem theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ tùy thân cùng nhau đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Cho nên quy định này của hợp đồng là không phù hợp với thực tế, làm cho các bên bị hiểu nhầm về nghĩa vụ của mình.

Hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2019 giữa hộ ông N1 (gồm có ông N1, bà Huỳnh Thị V1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hoàng V2, bà Nguyễn Thị Minh T5, bà Nguyễn Kim T6) với chị P. Ở phần đầu hợp đồng có ghi họ tên đầy đủ 06 người trong hộ nhưng phần cuối hợp đồng chỉ có một mình ông N1 ký tên.

Tương tự, Hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2019 giữa hộ ông T1 (gồm có ông T1, ông Huỳnh Văn L, bà Lê Kim N4, bà Hồ Phương T3, bà Huỳnh Thị Ngọc T4) với chị P. Ở phần đầu hợp đồng có ghi họ tên đầy đủ 05 người trong hộ nhưng phần cuối hợp đồng chỉ có một mình ông T1 ký tên.

Do nội dung 03 Hợp đồng đặt cọc cùng ngày 18/7/2019 không rõ ràng, không đúng quy định, không sát thực tế, các thành viên trong hộ không ký tên, dẫn đến hai bên đều bị nhầm lẫn, hậu quả là không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 211, 132, 133. Do đó không có cơ sở để ràng buộc trách nhiệm của hai bên. Cho nên áp dụng Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố 03 Hợp đồng đặt cọc cùng ngày 18/7/2019 bị vô hiệu và hai bên giao trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Về số tiền cọc ông N đồng ý một mình trả cho chị P số tiền cọc 1.000.000.000 đồng. Hộ ông T1, hộ ông N1 thống nhất để ông N có nghĩa vụ trả cho chị P số tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

[4] Xét thấy, do hai bên có thỏa thuận riêng theo Biên nhận ngày 18/7/2019 là : “...nếu trễ hạn bên bán sẽ chịu lãi suất ngân hàng”. Do bên bị đơn chiếm giữ số tiền 01 tỷ đồng của nguyên đơn từ khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2019 và có thỏa thuận trả lãi nhưng không thỏa thuận mức lãi suất nên buộc bị đơn trả lãi suất cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 là 10%/năm.

Cụ thể tính lãi và tính từ ngày 18/7/2019 đến nay như sau:

$1.000.000.000đ \times 0,83\%/tháng \times 29 tháng 20 ngày = 247.067.800đ$ (làm tròn 247.067.000đ).

Buộc ông N, bà T2 và ông N1, ông T1 trả cho chị Phương 247.067.000đ. Trong đó: Ông N, bà T2 trả 24.706.000đ; hộ ông N1 trả 111.180.500đ; hộ ông T1 trả 111.180.500đ.

[5] Ông N trình bày ngày 30/9/2021 hết thời hạn thuê đất, ông H1 đã trả lại đất cho ông N, hộ ông T1 và hộ ông N1 xong.

[6] Ông N và bà T2 được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát; chấp nhận một phần kháng cáo của ông N, bà T2 và của ông N1, ông T1.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Những người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2 và của ông Huỳnh Minh N1, ông Huỳnh Minh T1.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng vào các Điều 328, 468, 472, 126, 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Ngọc Diễm P .

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của chị Huỳnh Ngọc Diễm P về việc yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng 03 thửa đất số 211, 132, 133 của chị Huỳnh N4 Diễm P .

1.2. Tuyên bố 03 hợp đồng đặt cọc số 2701, 2702, 2703 cùng ký ngày 18/7/2019 bị vô hiệu.

1.3. Chấp nhận yêu cầu đòi tiền cọc của chị Huỳnh Ngọc Diễm P và có trả lãi.

- Buộc ông Huỳnh Văn N trả cho chị Huỳnh Ngọc Diễm P số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Buộc ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2 liên đới trả cho chị P số tiền lãi 24.706.000 đồng (Hai mươi bốn triệu, bảy trăm lẻ sáu ngàn đồng).

- Buộc hộ ông Huỳnh Minh T1 (gồm: Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Kim L, Lê Kim N4, Hồ Phương T3, Huỳnh Thị Ngọc T4) liên đới trả cho chị Huỳnh Ngọc Diễm P số tiền lãi 111.180.500đ (Một trăm mười một triệu, một trăm tám mươi ngàn, năm trăm đồng).

- Buộc hộ ông Huỳnh Minh N1 (gồm: Huỳnh Minh N1, Huỳnh Thị V1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Thị Minh T5, Nguyễn Kim T6) liên đới trả cho chị Huỳnh Ngọc Diễm P số tiền lãi 111.180.500đ (Một trăm mười

một triệu, một trăm tám mươi ngàn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong số tiền trên thì hàng tháng người phải T6 hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Công nhận sự thỏa thuận tiếp tục hợp đồng thuê các thửa 03 thửa đất 211, 132, 133 cho đến khi hết thời hạn thuê giữa anh Đặng Ngọc H1 và Ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2, Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Kim L, Lê Kim N4, Hồ Phương T3, Huỳnh Thị Ngọc T4, Huỳnh Minh N1, Huỳnh Thị V1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Thị Minh T5, Nguyễn Kim T6.

3. Về án phí:

- Ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T2 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo luật định.

- Chị Huỳnh N4 Diễm P phải nộp 34.117.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí chị P đã nộp 36.292.000 đồng theo Biên lai thu số 0007563 ngày 11/5/2020 của Chi cục T6 hành án dân sự huyện C, chị P được nhận lại 2.175.000 đồng.

- Hộ ông Huỳnh Minh T1 (gồm: Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Kim L Lê Kim N4, Hồ P T3, Huỳnh Thị N4 T4) liên đới chịu 5.559.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Huỳnh Minh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0014511 ngày 29/4/2021 của Chi cục T6 hành án dân sự huyện C.

- Hộ ông Huỳnh Minh N1 (gồm: Huỳnh Minh N1, Huỳnh Thị V1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Thị Minh T5, Nguyễn Kim T6) liên đới chịu 5.559.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Huỳnh Minh N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0014510 ngày 29/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Hoàn trả lại cho anh Đặng Ngọc H1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0013207 ngày 08/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: 8.867.000 đồng. Do chị Huỳnh Ngọc Diễm P tạm nộp và chi xong nên ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị T2, Huỳnh Minh T1, Huỳnh Thị Kim L, Lê Kim N4, Hồ Phương T3, Huỳnh Thị Ngọc T4, Huỳnh Minh N1, Huỳnh Thị V1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Hoàng V2, Nguyễn Thị Minh T5, Nguyễn Kim T6 liên đới trả cho chị P số tiền 8.867.000 đồng.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn N4 Thông