

Bản án số: **54/2021/DS-PT**

Ngày: 30/3/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tuấn Quốc

*Các Thẩm phán:* 1/- Bà Trương Thị Liên.

2/- Bà Hà Thị Phương Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2020/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Cao Văn T.** sinh năm: 1979. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Nguyễn Thị Kim Y**, Chi nhánh Công ty Luật TNHH Một thành viên K thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ.** sinh năm: 1965. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Trương Thị Hồng G.** sinh năm: 1967.

- Anh **Nguyễn Văn V.** sinh năm: 1986.

- Chị **Nguyễn Thị Thu Th.** sinh năm: 1992.

Ngụ cùng địa chỉ bị đơn. Tất cả cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Võ Thanh I. sinh năm: 1976. Địa chỉ: đường 8C2, KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 12/12/2019*). Có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Cao Văn T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\*Nguyên đơn ông Cao Văn T trình bày:**

Ngày 24/3/2018 ông Nguyễn Văn Đ có chuyển nhượng cho ông 100m<sup>2</sup> đất (ONT) với giá 185.000.000đ, có lập Tờ đặt cọc với nội dung: ông đặt cọc trước 100.000.000đ, phần còn lại khi ký xong giấy tờ công chứng sang tên sẽ trả đủ. Hai bên cam kết sẽ thực hiện đúng như tờ đặt cọc, nếu bên bán không bán sẽ bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, bên mua đổi ý không mua sẽ mất tiền đặt cọc. Đến ngày 11/6/2018 ông Đ viết cam kết xin thời gian 02 tháng là ngày 11/8/2018 sẽ hoàn tất hồ sơ bán nền nhà cho ông. Tuy nhiên đến nay ông Đ vẫn không thực hiện, nên ông khởi kiện yêu cầu ông Đ thực hiện hợp đồng giao đất hoặc bồi thường tiền cọc gấp đôi như cam kết là 200.000.000đ.

\* Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ: Vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Hồng G, anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu Th trình bày:

Gia đình bà được cấp nền tái định cư diện tích 100m<sup>2</sup>, thửa 2876 tại ấp T, xã N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04222 ngày 15/8/2017 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Ngày 24/3/2018 chồng bà là ông Đ lén bán nền tái định cư cho ông T với giá 185.000.000đ, đã nhận tiền cọc 100.000.000đ. Sau đó bà và các con biết sự việc nên không đồng ý việc chuyển nhượng này. Nay bà yêu cầu ông T dỡ nhà trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 31/2020/DS-ST ngày 26/11/2020 đã tuyên:*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thị Hồng G.*

*Buộc ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Cao Văn T số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).*

*Ông Cao Văn T có nghĩa vụ di dời nhà giao trả phần đất diện tích 100m<sup>2</sup>, thửa 2876, tờ bản đồ số 07 cho các thành viên hộ ông Đ gồm ông Nguyễn Văn Đ, bà Trương Thị Hồng G, bà Nguyễn Thị Thu Th, ông Nguyễn Văn V. Đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (kèm Bản trích đo địa chính số 36/TTKTTNMT ngày 18/7/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).*

*Ông Cao Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04222 ngày 15/8/2017 của UBND huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.*

*Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, chi phí thẩm định định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.*

Ngày 10/12/2020 nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận theo hợp đồng đặt cọc buộc bị đơn bồi thường số tiền 200.000.000đ cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Người liên quan vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Lưu ý bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc ông Đ bồi thường gấp đôi theo hợp đồng đặt cọc mới phù hợp, nhưng không viện dẫn văn bản nào quy định giải quyết như thế là phù hợp.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Về thời điểm tăng, đóng sổ và Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tăng dân số; Về nội dung: nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ gì mới so với cấp sơ thẩm, nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

### \* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng giao 100m<sup>2</sup> đất hoặc bồi thường tiền cọc gấp đôi như cam kết là 200.000.000đ. Người liên quan có yêu cầu được lập không đồng ý việc chuyển nhượng đất, yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ nhà trên loti đất và giải CNQSDĐ. Quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bởi lẽ, đây là tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc. Đặt cọc trong trường hợp này vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là chưa chính xác.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

\* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bị đơn bồi thường gấp đôi tiền cọc cho ông theo như đã thỏa thuận. Xét kháng cáo, thấy rằng:

[2] Việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> đất của bị đơn với giá 185.000.000đ, đặt cọc số tiền 100.000.000đ và hai bên có lập “*Tờ đặt cọc ngày 24/3/2018*” là có thật, người liên quan phía bị đơn cũng đã thừa nhận sự kiện này. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, tình tiết này được công nhận là sự thật.

[3] Trong mối quan hệ này, người sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng, còn người được chuyển nhượng trả tiền cho người chuyển nhượng. Đồng thời các bên phải tuân theo các quy định của pháp luật về hình thức và nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04222 ngày 15/8/2017 thì đất này cấp cho hộ ông Đ, tức là tài sản thuộc sở hữu chung của các thành viên gia đình. Việc ông Đ tự ý định đoạt chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu chung khi không có ý kiến của tất cả thành viên gia đình là trái pháp luật, không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Điều 117, 122, 123, 212, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 167 Luật đất đai 2013 nên giao dịch vô hiệu cả nội dung lẫn hình thức. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để buộc bị đơn giao đất là có căn cứ.

[3] Theo quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận thấy thiệt hại do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thành có lỗi của cả hai bên. Bởi lẽ pháp luật buộc các bên khi tham gia vào giao dịch này phải tuân thủ pháp luật một cách tuyệt đối, thế nhưng các bên đã mặc nhiên bỏ qua những thủ tục mà pháp luật buộc phải chấp hành. Do đó cả hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, nên cấp sơ thẩm buộc phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng quy định pháp luật.

[4] Lẽ ra, theo quy định tại điểm d mục 1 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”*. Đây là trường hợp cả hai bên cùng có lỗi nên không phạt cọc. Cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 50% bằng 50.000.000đ là không phù hợp. Tuy nhiên, do bị đơn không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để sửa án. Như vậy là đã có lợi cho nguyên đơn, nên kháng cáo yêu cầu buộc bị đơn bồi thường gấp đôi tiền cọc là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[5] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ:* Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 148; khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117, 122, 123, 212, 501, 502 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 167 Luật đất đai 2013;

Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Văn T; Giữ y bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2/- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3/- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo *“Tờ đặt cọc ngày 24/3/2018”* giữa ông Cao Văn T với ông Nguyễn Văn Đ vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Cao Văn T số tiền 150.000.000 đồng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật dân sự.

- Ông Cao Văn T có nghĩa vụ di dời nhà giao trả phần đất diện tích 100m<sup>2</sup>, thửa 2876, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04222 ngày 15/8/2017

cho các thành viên hộ ông Đ gồm ông Nguyễn Văn Đ, bà Trương Thị Hồng G, anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu Th (kèm Bản trích đo địa chính số 36/TTKTTNMT ngày 18/7/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

4/- Về chi phí thẩm định, định giá và án phí:

+ Chi phí thẩm định, định giá: 3.000.000đ nguyên đơn chịu, đã nộp xong.

+ Án phí sơ thẩm: bị đơn chịu 7.500.000đ;

Bà G được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 001466 ngày 02/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

Nguyên đơn chịu 2.800.000đ, được khấu trừ 5.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 005357 ngày 08/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, nguyên đơn được nhận lại 2.200.000đ.

+Án phí phúc thẩm: nguyên đơn chịu 300.000đ; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 017810 ngày 10/12/2020 thành án phí; đã nộp xong.

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

Trở lại hợp bản án, quy định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

---

---

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.H.Phong Điền.
- Chi cục THADS.Phong Điền.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)  
**Trần Tuấn Quốc**