

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: **187/2019/DS-PT**

Ngày: 08/11/2019

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất, đặt cọc và ủy quyền*”

**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 Huỳnh Thị Bích Vân.

2/- Bà Lê Thị Minh Trang.

- 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: Ông Võ Quốc Thông - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặt cọc và ủy quyền*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2019/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 292/2019/QĐPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trương Hoàng G.** sinh năm: 1986. Địa chỉ: khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: ấp V, xã V, huyện V, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Chấn H. sinh năm: 1971. Địa chỉ: Nguyễn Tri P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2019).

2. Bị đơn: Ông **Ngô Hồng A.** sinh năm: 1963. Địa chỉ: đường Đề T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Trường H. sinh năm: 1976. Địa chỉ: đường Nguyễn Cư T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 30/3/2018).

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

- Bà **Nguyễn Thị Cẩm T.** sinh năm: 1984. Ngụ cùng địa chỉ nguyên đơn. Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trần Chấn H (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2019).

- Ông **Trương Thanh B** (chết), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm:

+ Bà **Tô Thị Bé B.** sinh năm: 1971 (Vợ).

+ Anh **Trương Quốc N.** sinh năm: 1990 (Con).

+ Chị **Trương Thị Mộng Th.** sinh năm: 1991 (Con)

Địa chỉ: Tổ 11, khu vực 1, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- **Trung tâm P thành phố Cần Thơ.** Địa chỉ: Nguyễn T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- **Văn phòng công chứng H.** Địa chỉ: Nguyễn Văn C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Mạnh H. sinh năm: 1983. Địa chỉ: khu vực 4, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 14/10/2014).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Ngô Hồng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Trương Hoàng G trình bày:

Ông được cấp 01 nền tái định cư tại khu Văn hóa Tây Đô thuộc phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Thời điểm đó Trung tâm P thành phố Cần Thơ có danh sách mỗi hộ được 60m² nên vợ chồng ông thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư này cho bị đơn với giá 2.000.000đ/m² x 60m² = 120.000.000đ. Bị đơn đặt cọc cho ông hai lần với số tiền 40.000.000đ thông qua ông Huỳnh Văn T, nhưng thực chất ông chỉ nhận 30.000.000đ, còn 10.000.000đ ông T nói giữ lại lo chi phí làm giấy tờ. Để đảm bảo giao kết, hai bên có làm giấy đặt cọc ngày 30/7/2009.

Đến tháng 9/2009 ông T có đến nhà đưa một xấp giấy A4 kêu vợ chồng ông ký tên phía dưới để bổ sung hồ sơ, do tin tưởng nên ông bà đã ký tên. Sau đó bị đơn đi làm thủ tục ủy quyền để bốc thăm nền tái định cư của ông. Khi ông đến Trung tâm P thì được biết tất cả giấy tờ về nền tái định cư của ông đã bị phía bị đơn lấy hết. Ông xác định không có đến Văn phòng công chứng H để công chứng hợp đồng ủy quyền. Đối với hợp đồng đặt cọc lập ngày 30/9/2009 ông xác định chữ ký trong tờ hợp đồng này là chữ ký của vợ chồng ông, nhưng do tin bị đơn nên ký mà không xem nội dung, vợ chồng ông cũng không nhận tiền gì của bị đơn từ hợp đồng này.

Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2013 và hợp đồng đặt cọc nền tái định cư Trung tâm Văn hóa Tây Đô lập ngày 30/7/2009. Ông sẽ trả lại cho bị đơn số tiền 30.000.000đ; ông không đồng ý đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009 vì không có thực.

* Bị đơn ông Ngô Hồng A trình bày:

Ông thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc mua nền tái định cư của vợ chồng nguyên đơn. Sở dĩ có việc lập 02 hợp đồng đặt cọc là vì: lúc đầu thỏa thuận mua bán là nền có diện tích 60m², với giá 120.000.000đ nên làm hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2009. Nhưng khi biết diện tích nền tăng lên 100m², nên hai bên thỏa thuận lại giá bán là 250.000.000đ và tiến hành ký lại hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009. Ông đã giao đủ cho vợ chồng nguyên đơn 250 triệu, ông G bà T cũng đã ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì phải hoàn trả cho ông 250 triệu đã nhận và phạt cọc 250 triệu như thỏa thuận

trong hợp đồng. Đồng thời ông có đơn phản tố đối với yêu cầu này. Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2013 ông yêu cầu giải quyết theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Đại diện Văn phòng công chứng H trình bày:

Ngày 22/3/2013 Văn phòng công chứng H có nhận được phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền tự soạn thảo của ông Ngô Hồng A yêu cầu công chứng ủy quyền bóc thăm nền tái định cư tại Trung tâm Văn hóa Tây Đô giữa ông A và ông Trương Hoàng G. Sau khi đối chiếu và kiểm tra các loại giấy tờ chứng minh nhân dân đều là bản chính do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, hợp đồng tự soạn thảo phù hợp pháp luật, tại thời điểm công chứng các bên giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối hay ép buộc, công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ khi giao kết hợp đồng này, sau đó ký vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Vì vậy hợp đồng có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, ông G yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền thì theo Điều 588 Bộ luật dân sự năm 2005, ông G có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền và Văn phòng công chứng cũng đồng ý việc hủy bỏ hợp đồng đã công chứng.

+ Ông Trương Thanh B trình bày:

Ông là anh ruột của nguyên đơn. Khoảng năm 2007 bị đơn có đến gặp ông nhờ chỉ dùm ai cần bán nền tái định cư để mua. Khi đó có danh sách niêm yết tại phường những hộ ăn theo hộ gốc được cấp 60m². Bị đơn thỏa thuận với những hộ này mua lại nền tái định cư với giá 120.000.000đ, trong đó có nền của nguyên đơn. Bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn 02 lần, lần đầu vào ngày 30/7/2009 bị đơn trực tiếp giao 20.000.000đ, lần 2 vào ngày 09/8/2009 do ông Huỳnh Văn T giao 20.000.000đ, nhưng ông T giữ lại 10.000.000đ để làm giấy tờ. Các bên có làm giấy đặt cọc ngày 30/7/2009, sở dĩ bị đơn không ký tên vào giấy đặt cọc là vì lúc đó bị đơn bận nghe điện thoại nên chỉ có ông Đ và ông T là người đi cùng bị đơn ký.

+ Trung tâm P thành phố Cần Thơ trình bày:

Ông Trương Hoàng G được phê duyệt chính sách tái định cư theo dạng xét cho mua nền tái định cư với diện tích 60m²/hộ, có hỗ trợ 50% tiền cơ sở hạ tầng theo Công văn số 2943/UBND-KT ngày 16/6/2009 và 4440/UBND-KT ngày 03/9/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

Vừa qua, ông G đã bóc thăm, nhận nền tái định cư tại Khu tái định cư Trung tâm Văn hóa Tây Đô diện tích 100m²/nền, các nền tái định cư này hiện chưa có quyết định giao đất cũng như chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bóc thăm, nhận nền do chủ hộ thực hiện.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Cái Răng đưa ra xét xử; tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2019/DS-ST ngày 05/7/2019 đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hoàng G.

1. Hủy thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư giữa ông Trương Hoàng G, bà Nguyễn Thị Cẩm T và ông Ngô Hồng A về việc chuyển nhượng lô nền D26, thửa 428, tờ bản đồ 16, diện tích 100m², tọa lạc Khu tái định cư Trung tâm Văn Hóa Tây Đô, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/3/2013 giữa ông Trương Hoàng G với ông Ngô Hồng A.

3. Hủy hợp đồng đặt cọc nền tái định cư Trung tâm văn hóa Tây Đô lập ngày 30/7/2009 giữa ông Trương Hoàng G, bà Nguyễn Thị Cẩm T và ông Ngô Hồng A

Buộc ông Trương Hoàng G, bà Nguyễn Thị Cẩm T phải trả cho ông Ngô Hồng A tiền cọc đã nhận 40.000.000đ và bồi thường số tiền phạt cọc 40.000.000đ, tổng cộng là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Ngô Hồng A về việc công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009 giữa ông Trương Hoàng G với ông Ngô Hồng A và yêu cầu ông Trương Hoàng G phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 250.000.000đ và phạt cọc 250.000.000đ.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009 giữa ông Trương Hoàng G với ông Ngô Hồng A là vô hiệu.

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 17/7/2019 bị đơn Ngô Hồng A kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009 buộc nguyên đơn trả lại số tiền 250.000.000đ và bồi thường 250.000.000đ cho ông.

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

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Về thời điểm tố tụng, đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: bị 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 bị 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 hủy hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2013, hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nền tái định cư Trung tâm Văn hóa Tây Đô lập ngày 30/7/2009 và sơ thẩm判令 cho bị đơn trả tiền đã nhận cọc 30.000.000đ; Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền nhận cọc 250.000.000đ và phạt cọc 250.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2003. Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặt cọc và hợp đồng ủy quyền” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, cũng như đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2, 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, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại số tiền 250.000.000đ và bồi thường 250.000.000đ cho ông theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009. Xét kháng cáo, thấy rằng:

[2] Việc bị đơn nhận chuyển nhượng nền tái định cư thuộc khu Trung tâm Văn hóa Tây Đô (hộ phụ Trương Hoàng G) loại 60m² của nguyên đơn với giá 120.000.000đ, đặt cọc số tiền 40.000.000đ và hai bên có lập “*Giấy đặt cọc ngày 30/7/2009*” là có thật và hai bên 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] Tuy nhiên trong yêu cầu phản tố, bị đơn cho rằng sau đó do diện tích nền tái định cư mà nguyên đơn được cấp tăng lên 40m², tức là từ 60m² tăng lên 100m², nên hai bên đã thỏa thuận ký lại “*Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009*” với nội dung bị đơn đặt cọc 250 triệu và phía nguyên đơn nhận đủ 250 triệu để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng này thay thế giấy đặt cọc ngày 30/7/2009. Đánh giá luận điểm này, thấy rằng:

[3.1] Thứ nhất: “*Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009*” thể hiện bị đơn đặt cọc và nguyên đơn nhận cọc 250 triệu cho diện tích nền từ 100m² – 125m², nhưng không thể hiện giá chuyển nhượng loại nền này là bao nhiêu tiền? Vì giấy đặt cọc ngày 30/7/2009 đã không còn giá trị, hơn nữa diện tích nền đã tăng lên thì giá của mỗi m² cũng sẽ thay đổi. Đồng thời theo giấy đặt cọc ngày 30/7/2009, thì bị đơn chỉ đặt cọc 40 triệu, còn giữ lại 80 triệu chứ không Giao hết cho nguyên đơn. Nhưng lần này bị đơn lại đặt cọc 250 triệu, coi như thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng cho diện tích nền 125m² (nếu tính theo giá cũ 2.000.000đ/m²) là bất hợp lý.

[3.2] Thứ hai: Đến thời điểm đầu năm 2013 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mới thông báo có sự điều chỉnh tăng diện tích nền tái định cư từ 60m² lên 100m² và đến ngày 08/3/2013 nguyên đơn mới được Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập biên bản giao nền ngoài thực địa (BL 07,08). Thế nên việc bị đơn cho rằng “*Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009*” ký để nhận chuyển nhượng cho diện tích nền tái định cư tăng từ 60m² lên 100m² là không có căn cứ.

[3.3] Thứ ba: Tại Cơ quan điều tra Công an quận Cái Răng ngày 12/7/2013 (BL 12) bị đơn trình bày có nội dung: *năm 2009 ông có mua 19 nền tái định cư Trung tâm Văn hóa Tây Đô thuộc phường H, quận C của 19 hộ dân với giá thỏa thuận 120.000.000đ cho nền 60m² theo thông báo ban đầu của Trung tâm phát triển quỹ đất và ông đặt tiền cọc trước là 40.000.000đ, chia ra 02 lần đặt cọc, mỗi lần 20.000.000đ, còn lại 80.000.000đ giữ lại đóng các khoản như thuế trước bạ, thuế chuyển nhượng, cơ sở hạ tầng, nếu còn dư thì ông sẽ trả lại cho người bán, nếu thiếu thì ông sẽ tự chịu*. Trong khi ký lại hợp đồng đặt cọc lần 2 là “*Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009*”, tức là vẫn trước ngày Cơ quan điều tra Công an quận Cái Răng làm việc với bị đơn (ngày 12/7/2013), nhưng bị đơn không hề đề cập đến vấn đề này. Chứng tỏ “*Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009*” là không có thật và nguyên đơn không thừa nhận hợp đồng này là có cơ sở.

Từ đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận phản tố của bị đơn về yêu cầu buộc nguyên đơn trả lại số tiền 250 triệu và bồi thường 250 triệu theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009 là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm

được chứng cứ gì khác, nên cấp phúc thẩm cũng không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm là có căn cứ.

[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 có sự kiện bất khả kháng, có trở ngại khách quan vì Nhà nước điều chỉnh diện tích nền tài sản công tăng, không có nền loti 60m² như lúc đầu hai bên thỏa thuận. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, từ chối thực hiện giao dịch chuyển nhượng với bị đơn là có cơ sở và không có lỗi. Công sự thêm tuyên bố nguyên đơn phải chịu phạt cọc 40.000.000đ là không phù hợp. Tuy nhiên, do nguyên đơn không kháng cáo nên công phúc thêm không có căn cứ để sửa án.

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

[5] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bị 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 2, 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 124, 127, 128, 132, 358, 581, 588, 589 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và 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 bị đơn ông Ngô Hồng A; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Hồng A về yêu cầu công nhận “Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009” giữa ông Trương Hoàng G với ông Ngô Hồng A và yêu cầu ông Trương Hoàng G phải trả lại số tiền nhận cọc 250.000.000đ và phạt cọc 250.000.000đ.

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2009” giữa ông Trương Hoàng G với ông Ngô Hồng A vô hiệu.

2/- Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không Giải quyết, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3/- Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000đ; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 007474 ngày 18/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí; Bị đơn đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bên án, quyết định được thi hành theo qui 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 tha thu hồi thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tạm ngưng thi hành án hoặc bãi bỏ ngưng chấp thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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.Q.Cái Răng.
- Chi cục THADS.Cái Răng.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)
Trần Tuấn Quốc