

Bản án số: **73/2023/DS-PT**

Ngày: **18 - 4 - 2023**

V/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản và
tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

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 Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quyên

Bà Lê Thị Ký

- Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Anh Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị L - Kiểm sát viên.

Ngày 18/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 170/2023/QĐ-TT ngày 31/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn X**, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số nhà E10/28, Ấp 5A, tổ 10, xã V, huyện B, Thành phố H.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Nguyễn Minh Ch**, sinh năm 1984 (Theo giấy ủy quyền ngày 10/01/2022)

Địa chỉ: Số nhà E10/28, Tổ 10, Ấp 5A, xã Vĩnh Lộc A, huyện B, Thành phố H.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Thành M**, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số nhà 41/5, Ấp Nam L, xã B, huyện H, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Vương Q, thuộc Văn phòng luật sư T và cộng sự - Đoàn luật sư thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số nhà 111/7, Ấp Tây L, xã B, huyện H, Thành phố H.

(Anh Ch, ông M, bà L, luật sư Q có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 01 năm 2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 6 năm 2018 và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn X (do anh Nguyễn Minh Ch đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1933 (đã chết ngày 26/8/2013) có vợ là bà Phạm Thị H, sinh năm 1934 (đã chết ngày 29/5/1996), có 01 con Nguyễn Văn X. Sau khi ông B, bà Hai chết, thì hàng thừa kế thứ nhất chỉ có duy nhất ông X.

Ông B được Ủy Ban nhân dân huyện Tân Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 ngày 08/12/2006 đối với 13 thửa đất (113, 114, 191, 209, 208, 61, 67, 68, 90, 87, 89, 112 và 111), tờ bản đồ số 08 xã T.

Khi ông X liên hệ Ủy Bn nhân dân xã Tà Lại để làm thủ tục kê khai nhận thừa kế tài sản đối với quyền sử dụng đất thì phía bị đơn ông Nguyễn Thành M cho rằng hiện đang cầm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071, vì vậy phát sinh tranh chấp. Phía ông M cho rằng ông B đã chuyển nhượng 13 thửa đất (113, 114, 191, 209, 208, 61, 67, 68, 90, 87, 89, 112 và 111), tờ bản đồ số 08 xã Tà Lại cho ông M theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M.

Nguồn gốc việc ông M giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B là vì trước đây ông B có tặng cho cháu ruột là bà Trần Thị L một phần đất, sau khi thực hiện thủ tục tách thửa sang tên thì bà L không trả cho ông B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 mà đưa cho ông M cầm giữ do bà L có nợ tiền ông M nhưng bà L chưa trả.

Ông M cho rằng theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M thì ông B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M nhưng thực tế thời điểm ông B còn sống thì không đặt cọc hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M. Đối với “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 không có công chứng, chứng thực nên vô hiệu về hình thức, việc ông M tự ý lập và không có bản chính để nộp cho Tòa án, sau đó ông M đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố vì yêu cầu của ông M là không có căn cứ.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thành M trả lại cho ông X tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 do Ủy Bn nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2006 cho ông Nguyễn Văn B (Là cha ruột của ông X; đã chết năm 2013); khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông M khởi kiện buộc ông X (hàng thừa kế của ông B) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M; thì nguyên đơn không đồng ý.

Do “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M là Hợp đồng đặt cọc chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản vì chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc. Đối với ông M đã rút yêu cầu phản tố nên đề nghị Tòa án đình chỉ.

Tại Đơn phản tố ngày 03/7/2019, bản tự khai đề ngày 27/4/2018, biên bản lấy lời khai đề ngày 13/01/2022, bị đơn ông Nguyễn Thành M trình bày:

Vào năm 2011, ông M có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B đối với 13 thửa đất (113, 114, 191, 209, 208, 61, 67, 68, 90, 87, 89, 112 và 111), tờ bản đồ số 08 xã Tà Lài đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 ngày 08/12/2006 cho ông Nguyễn Văn B với giá tiền 130.000.000đ (Một trăm B mươi triệu đồng) theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M. Ngoài ra ông M có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L đối với thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 08 xã Tà Lài với giá tiền 130.000.000đ (Một trăm B mươi triệu đồng) theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và bà L. Tổng cộng số tiền chuyển nhượng có ghi chung tại “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và bà L là 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), ông M đã đặt cọc cho ông B, bà L mỗi người 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) (tổng cộng là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), ông M sẽ trả hết khi ông M nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên ông M. Các bên thỏa thuận nếu ông X, bà L không chuyển nhượng thì chịu phạt cọc gấp đôi và nếu ông M không nhận chuyển nhượng thì mất cọc.

Tuy nhiên, chưa thực hiện việc chuyển nhượng thì ông B đã chết, sau đó ông M có cùng ông X thương lượng, ông M đề nghị ông X trả tiền cọc mà ông B đã nhận của ông M nhưng các bên không thỏa thuận được.

Ông M thừa nhận đang giữ đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2006 cho ông Nguyễn Văn B và không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn ông X về việc khởi kiện yêu cầu ông M trả lại cho ông X tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 và khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M.

Ông M có yêu cầu phản tố khởi kiện buộc ông X (hàng thừa kế của ông B) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhận

cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M. Tuy nhiên, ông M tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố để tự thỏa thuận với ông X.

Ông M không đồng ý nộp cho Tòa án bản chính “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M, vì ông M đã rút yêu cầu khởi kiện nên ông M sẽ tự thỏa thuận với ông X và nếu thỏa thuận được thì sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 cho ông X.

Sự việc các bên thỏa thuận “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M không có liên quan đến người nào khác tham gia tố tụng.

Tại bản tự khai ngày 11/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Ông B là cậu của bà L. Ông B nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M số tiền đặt cọc là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng), giá chuyển nhượng là 130.000.000đ (Một trăm B mươi triệu đồng). Trong thời gian làm giấy tờ thì ông B chết năm 2013 nên ông M vẫn đang cầm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B. Trong vụ việc tranh chấp giữa ông M với ông X thì bà không liên quan, không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án.

Tòa án đã tiến hành sao gửi tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ cho các đương sự. Các đương sự không có ý kiến gì khác đối với các tài liệu, chứng cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không thay đổi, bổ sung ý kiến, đề nghị của mình, bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Ngoài ra, các đương sự không giao nộp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DSST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đã tuyên xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X về việc “Kiện đòi tài sản” đối với bị đơn ông Nguyễn Thành M.

Buộc ông Nguyễn Thành M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn X giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 (do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2006 cho ông Nguyễn Văn B).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn ông Nguyễn Thành M với nội dung ông X yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thành M.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thành M đã rút đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn X về việc yêu cầu ông X tiếp tục thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thành M.

Hậu quả của việc đình chỉ: Ông M có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu này

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Ngày 17/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Thành M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không không đúng nội dung tranh chấp và bản chất sự việc.

- *Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.*

Thứ nhất: Ông Nguyễn Văn B đã ký Giấy nhận cọc ngày 27/03/2011 và được nhận tiền 90.000.000đ, số tiền nhận thanh toán tại thời điểm đặt cọc đã chiếm hơn 2/3 tổng giá trị chuyển nhượng nên ông M mới được ông B giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 ngày 08/12/2006 như nêu trên.

Thứ hai: Theo nội dung Giấy nhận cọc ngày 27/03/2011 và Bản Tường trình trình bày và Cam kết do bà Trần Thị L ký được Ủy ban nhân dân xã B đã xác nhận, chứng thực chữ ký ngày 15/03/2023, có nội dung xác nhận rằng: “ông Nguyễn Văn B đã nhận tiền cọc và giao cho ông Nguyễn Thành M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 ngày 08/12/2006 trong cùng một ngày ông Nguyễn Văn B ký giấy nhận cọc là ngày 27/03/2011.

Thứ B: Theo Bản Tường trình trình bày cam kết do ông Phù Thanh L ký ngày 24/10/2022 xác nhận rằng ông Nguyễn Văn B đã nhận tiền cọc vào ngày 27/03/2011 khi ông Nguyễn Văn B ký giấy đặt cọc như nêu trên.

Căn cứ theo Điều 401 Bộ Luật dân sự 2015 về hiệu lực của hợp đồng; Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 17 Hợp đồng kinh doanh bất động sản, Luật kinh doanh bất động sản 2014; Khoản 1 Điều 5 Luật công chứng 2014 quy định về Giá trị pháp lý của văn bản công chứng thì: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 5 Luật công chứng 2014”.

Nhưng trong trường hợp này, mặc dù hai bên ký Giấy nhận cọc, nhưng nội dung là thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên, và thực tế đã chứng minh ông Nguyễn Thành M đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 90.000.000đ, chiếm hơn 2/3 trên tổng giá trị chuyển nhượng, nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần B nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận

hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Do đó, ông M có thể yêu cầu Toà xem xét và công nhận hiệu lực của Hợp đồng đã ký kết với ông Nguyễn Văn B ngày 27/03/2011 mà các bên không phải thực hiện công chứng và chứng thực.

Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định *"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"*. Thực tế cho thấy tính đến thời điểm hiện tại thì ông Nguyễn Văn X vẫn chưa được xem là người có quyền sử dụng đất hợp pháp vì chưa hoàn tất việc kê khai di sản thừa kế; và cũng chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích là 5.482,0m² thuộc 13 thửa nói trên. Do đó, phải xác định rằng hiện tại ông X không phải là người có quyền sử dụng đất, không đứng tên trên tài sản là bất động sản hợp pháp và đầy đủ đối với khu đất nêu trên theo quy định pháp luật hiện hành.

Mặc khác, ông Nguyễn Thành M hoàn toàn không có bất kỳ giao dịch với ông Nguyễn Văn X, việc Toà cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Thành M trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK259071 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2006 cho ông Nguyễn Văn X mà Toà cấp sơ thẩm không xem xét đến nguyên nhân phát sinh từ giao kết Giấy nhận cọc ngày 27/03/2011 nêu trên, là hoàn toàn thiếu sót, không khách quan và không đầy đủ; Nếu Toà chỉ buộc ông Nguyễn Thành M trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp, mà Toà không xác định các khoản bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thành M là sai sót vô cùng nghiêm trọng, vì các lý do sau đây:

Theo như thông tin, chứng cứ mà ông Nguyễn Thành M tìm được từ các tài liệu do ông Nguyễn Văn B cung cấp thì cho thấy bản thân ông Nguyễn Văn X là đứa con bất hiếu, bạo hành và ngược đãi, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ nuôi dưỡng, không chăm sóc cha mình” cụ thể:

Thứ nhất: Vào năm 2012, con trai ông Nguyễn Văn X là Nguyễn Minh Ch đã từng khởi kiện cha mình là ông Nguyễn Văn B tại Toà án Nhân dân huyện Tân Phú Đồng Nai căn cứ theo Thông báo thụ lý số 83/2012/TLST-DS ngày 05/07/2012 về việc tranh chấp đất giữa các đương sự, sau đó vụ tranh chấp này được đình chỉ theo Quyết định số 27/2013/QĐST-DS ngày 10/09/2013 của Toà án nhân dân huyện Tân Phú tỉnh Đồng Nai.

Thứ hai: Căn cứ theo Giấy trích lục khai tử số 02/2013/TLKT-BS ngày 07/07/2016 thì ông Nguyễn Văn B được khai tử tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện H, Thành phố H vào ngày 30/08/2013 cho thấy ông Nguyễn Văn B, đã mất tại địa

chỉ 32/9C ấp Tiên L, xã B, huyện H, TP. H, đây không phải là nơi ông Nguyễn Văn B đăng ký hộ khẩu thường trú. Câu hỏi được đặt ra ở đây là ông Nguyễn Văn X là đứa con duy nhất của ông Nguyễn Văn B thì tại sao ông Nguyễn Văn B chết khai tử xã B, mà không được khai tử tại xã V, huyện B, TP. H nơi ông Nguyễn Văn X thường trú.

Thứ B: ông X còn xúi cháu Minh (cháu nội ông Nguyễn Văn B đánh đập, bóp cổ nhằm tranh giành phần đất mà quân đội đã cấp cho ông tại xã T, huyện T, tỉnh Đ.

Căn cứ Điều 621 Bộ luật Dân sự 2015 ông X là người vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ nuôi dưỡng người để lại di sản, ở đây có thể hiểu là xúc phạm danh dự, nhân phẩm; hoặc sức khỏe của người nuôi dưỡng

Do đó, đề nghị tuyên hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST nêu trên; và bác bỏ toàn bộ yêu cầu của bên nguyên đơn để trả về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết xét xử lại theo thủ tục chung.

Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm.

I. VỀ VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 10/01/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý vụ án, đến ngày 13/03/2023 ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 286 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định tại điều 290 Bộ luật tố tụng dân sự.

Thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng quy định tại khoản 2 điều 292 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho đương sự đầy đủ theo quy định tại Điều 171, 174 Bộ luật tố tụng dân sự..

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như:

- Đảm bảo đúng thành phần, Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan khi giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi thành phần Hội đồng xét xử theo điều 52,53 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng trình tự về phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại Điều 297 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Thư ký thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 và không thuộc trường hợp phải thay đổi thư ký.

II. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành M còn trong thời hạn luật định, đã đóng tam ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp pháp, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án tỉnh hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm do giải quyết không đúng với nội dung tranh chấp và bản chất của sự việc. Tòa án không xem xét đến thiệt hại và hậu quả phát sinh từ hợp đồng đặt cọc mặc dù ông không rút đơn phản tố.

*** Quan điểm của Kiểm sát viên đối với nội dung kháng cáo:**

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thành M nhận thấy: Ngày 12/1/2017, ông Nguyễn Văn X có đơn khởi kiện đề nghị tòa án buộc ông Nguyễn Thành M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2006 cho ông Nguyễn Văn B. Ngày 15/2/2017 Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thụ lý vụ án về việc “đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Trong quá trình giải quyết ông M vắng mặt không có lời khai. Tại bản án số 950 ngày 29/9/2017, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X. Ngày 24/10/2017, ông M có đơn kháng cáo cho rằng ông và ông B (bố của ông X) có việc đặt cọc chuyển nhượng đất nhưng việc mua bán chưa hoàn tất thì ông B chết, Tòa án buộc ông trả sổ cho ông X nhưng không giải quyết quyền lợi cho ông. Bản án số 1209 ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh tuyên xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

Ngày 06/3/2018, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thụ lý vụ án. Ngày 26/6/2018 ông X có đơn yêu cầu bổ sung đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với giấy nhận cọc ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M và được Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thụ lý bổ sung. Ngày 03/7/2019 ông Nguyễn Thành M có đơn phản tố buộc ông X (người thừa kế của ông B) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M. Ngày 05/7/2019, Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố.

Sau đó Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tân Phú giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 23/2/2021 Tòa án nhân dân huyện Tân Phú thụ lý vụ án số 25/TLDSST về việc “tranh chấp về kiện đòi tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Ngày 13/01/2022 ông M có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện (BL312). Trong đơn ông nêu rõ ông có yêu cầu phản tố nhưng nay ông rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và

đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án, khi nào có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Việc làm đơn là hoàn toàn tự nguyện, cam kết không khiếu nại thắc mắc gì đối với quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án. Đồng thời ông có đơn xin vắng mặt và nêu rõ ông đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Mặc dù ngày 03/7/2019 ông Nguyễn Thành M có đơn phản tố, tuy nhiên ngày 13/1/2022 ông M có đơn rút yêu cầu phản tố. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của ông M và giành quyền khởi kiện lại cho các đương sự đối với việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 là đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông M cung cấp cho tòa án bản chính giấy đặt cọc ngày 27/3/2011. Xét thấy tại cấp sơ thẩm ông M cũng đã rút đơn phản tố liên quan đến giấy nhận cọc này và tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết và dành quyền khởi kiện cho các đương sự ở vụ án khác. Do ông Nguyễn Thành M đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2006 cho ông Nguyễn Văn B, do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1, điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành M, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

III. Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: Không.

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 thủ tục tố tụng:

1.1. Thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành M làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ lời trình bày của các đương sự và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất*”, được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

2.1. Qua các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa nhận thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2006 cho

ông Nguyễn Văn B là cha ruột của ông X đối với các thửa đất số 61, 67, 68, 90, 87, 89, 112 và 111, 113, 114, 191, 209, 208, tờ bản đồ số 08 xã T, huyện T, tỉnh Đ. Năm 2013 ông Nguyễn Văn B chết, ông X là hàng thừa kế duy nhất của ông B, do vậy tài sản trên là di sản thừa kế của ông B, ông X được quyền thừa kế theo quy định pháp luật. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên do ông Nguyễn Thành M đang giữ, Do đó, ông X khởi kiện ông M đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2006 cho ông Nguyễn Văn B là đúng quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông M cho rằng khi ông B còn sống, ông B có chuyển nhượng cho ông 13 thửa đất nói trên với giá chuyển nhượng là 130.000.000đ (Một trăm Ba mươi triệu đồng) hai bên làm giấy nhận cọc đề ngày 27/3/2011, ông đã giao số tiền cọc là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) cho ông B và ông B giao cho ông giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2006 đứng tên ông Nguyễn Văn B. Tuy nhiên, tại giấy nhận cọc bản photocopy do ông M cung cấp thể hiện nội dung người nhận cọc ông B ký tên nhưng không ghi số tiền ông B nhận cọc từ ông M là Bao nhiêu? Không ghi số tiền ông B bán 13 thửa đất nói trên là bao nhiêu, mà ghi trong tổng số tiền nhận cọc tại giấy nhận cọc của bà L, đồng thời giấy nhận cọc này không được phía nguyên đơn ông X thừa nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu ông M nộp lại giấy nhận cọc bản chính để tiến hành trưng cầu giám định nhằm xác định tính hợp pháp của giấy đặt cọc nhưng ông M không giao nộp cho Tòa án nên không có căn cứ để trưng cầu giám định; Do đó, không có cơ sở để xác định tính hợp pháp của “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông M phải trả cho ông X giấy chứng nhận số AK 259071 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2006 mang tên ông Nguyễn Văn B cho ông X, đồng thời không chấp nhận yêu cầu tuyên bố giấy nhận cọc vô hiệu là đúng quy định.

2.2. Đối với yêu cầu phản tố của ông M đối với ông X về việc buộc ông X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông B và ông M. Đồng thời tại phiên tòa ông M cho rằng ông không rút đơn phản tố tại cấp sơ thẩm ông chỉ đề nghị tòa án cấp sơ thẩm tạm đình chỉ vụ án.

Tại hồ sơ thể hiện (BL312) ngày 13/01/2023, ông M nộp cho Tòa án đơn xin rút đơn khởi kiện và đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án khi nào có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, đồng thời ông nộp đơn xin vắng mặt cho tòa án. Căn cứ vào việc rút toàn bộ yêu cầu đơn khởi kiện (phản tố) của ông M nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã Đình chỉ đối với yêu cầu trên là phù hợp đúng quy

định, việc ông M cho rằng ông không rút đơn phản tố tại Tòa án cấp sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

[7] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được ghi nhận.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[9] Về án phí: Căn cứ Điều 147 và 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông M phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Các quyết định khác của bản án dân sự không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

-Vì 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 ông Nguyễn Thành M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 41, Điều 147, Điều 184, Điều 185, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 358, Điều 437, Điều 634, Điều 635, Điều 676 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 149, khoản 2 Điều 155, Điều 163, Điều 328, Điều 429, điểm d Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Bn Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng *án phí và lệ phí Tòa án*.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X về việc “Kiện đòi tài sản” đối với bị đơn ông Nguyễn Thành M.

Buộc ông Nguyễn Thành M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn X giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 259071 (do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp ngày 08/12/2006 cho ông Nguyễn Văn B).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn ông Nguyễn Thành M với nội dung ông X yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thành M.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thành M đã rút đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn X về việc yêu cầu ông X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 27/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thành M.

Hậu quả của việc đình chỉ: Ông M có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu này.

4. Về án phí dân sự.

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông M phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.250.000đ (Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) ông M đã nộp theo biên lai số 0004364 ngày 04/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho ông M 1.950.000đ (Một triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông X phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) ông X đã nộp theo biên lai số 0030150 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho ông X số tiền 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0018717 ngày 26/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông M phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai 0002887 ngày 27/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú (ông M đã nộp xong).

5. Thi hành án:

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 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.

6. Hiệu lực của bản án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Tân Phú
- Chi cục THADS huyện Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu (TPL, VP, HS, TDS, Phòng NV)

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

(đã ký)

Đinh Thị Kiều Lương

