

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 72/2019/DS-PT
Ngày 20-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tài Sử.

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Dương và bà Phạm Thị Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Trần Mạnh Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 86/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 99/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Thanh G và chị Bùi Thu H; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Bùi Thu H: Anh Trần Thanh G (*theo văn bản ủy quyền ngày 20/11/2019*) – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn T; địa chỉ: Tổ dân phố 04, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông; hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Sỹ Kí N và chị Trần Thị Thanh T; cùng địa chỉ: Số 173 đường L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Đinh Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Ngày 06/8/2016, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, vợ

chồng anh Trần Thanh G, chị Bùi Thu H cùng ông Đinh Văn T thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*viết tắt là QSDĐ*) đối với thửa đất số 396, tờ bản đồ số 12, diện tích 540m², tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông với giá 780.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, ông T phải giao cho anh G, chị H số tiền 280.000.000 đồng; trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục đăng ký QSDĐ. Mặc dù theo hợp đồng đặt cọc, nghĩa vụ hoàn tất thủ tục đăng ký thuộc về anh G, chị H nhưng hợp đồng chuyển nhượng đã bổ sung hai bên cùng có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục đăng ký. Sau khi hoàn tất, ông T sẽ thanh toán số tiền 500.000.000 đồng còn lại cho anh G, chị H.

Cùng ngày 06/8/2016, anh G, chị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, đồng thời đưa cho ông T bản gốc Giấy chứng nhận QSDĐ, bàn giao nhà và đất để ông T thuận lợi trong việc thực hiện nghĩa vụ. Tuy nhiên ông T không đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký QSDĐ, không trả 62.000.000 đồng tiền đặt cọc còn thiếu, không thanh toán 500.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng cho anh G, chị H. Anh G, chị H đã nhiều lần yêu cầu ông T trả tiền nhưng ông T không trả. Vì vậy, anh G, chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả số tiền đặt cọc còn thiếu là 62.000.000 đồng; chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên. Quá trình giải quyết, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 62.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày: Ông T thừa nhận ngày 06/8/2016, ông có ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với anh G, chị H như nguyên đơn đã trình bày. Mặc dù giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 780.000.000 đồng nhưng giá thực tế các bên thỏa thuận là 470.000.000 đồng, nội dung này được thể hiện trong giấy viết tay do anh G, chị H giữ, mục đích ghi giá trị chuyển nhượng cao hơn thực tế là để ông T thuận lợi hơn khi vay vốn Ngân hàng. Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T cũng đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký QSDĐ nhưng anh G, chị H ngăn chặn việc này với lý do ông T chưa trả số tiền 562.000.000 đồng, ông T không có lỗi trong việc hợp đồng chưa được thực hiện. Ông T đồng ý hủy bỏ hợp đồng với điều kiện anh G, chị H phải trả lại cho ông T số tiền 218.000.000 đồng đã đặt cọc; trường hợp anh G, chị H muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông T chỉ đồng ý thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 252.000.000 đồng.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 16/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Sỹ Kỉ N và chị Trần Thị Thanh T trình bày: Ngày 06/01/2017, anh N, chị T có nhận chuyển nhượng của ông T nhà đất với giá 800.000.000 đồng, thuộc thửa đất số 396, tờ bản đồ số 12, nguồn gốc do ông T nhận chuyển nhượng của anh G, chị H, hai bên lập giấy viết tay. Lý do chỉ lập giấy viết tay vì ông T còn nợ anh N, chị T số tiền 1.250.000.000 đồng, ông T nói nếu trả nợ xong thì muốn mua lại nhà và đất này. Do ông T đưa ra hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng kèm bản gốc Giấy chứng nhận QSDĐ nên anh N, chị T tin tưởng việc thanh toán đã xong và đồng ý nhận chuyển nhượng, đồng thời ông T đã bàn giao toàn bộ nhà đất cho

anh N, chị T. Hiện anh N, chị T đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận QSDĐ, anh N, chị T yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng với anh G, chị H thay cho ông T với giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng trên cơ sở ông T đã thanh toán được 218.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 244, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 424, Điều 426 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2014; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện; đình chỉ giải quyết đối với số tiền đặt cọc 62.000.000 đồng mà ông T chưa giao cho anh G, chị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 06/8/2016 giữa anh G, chị H với ông T chấm dứt do ông T đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, lỗi thuộc về ông T. Về hậu quả của hợp đồng bị chấm dứt: Do bên nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không giải quyết. Áp dụng Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2016 giữa anh G, chị H với ông T: Khoản tiền đặt cọc 218.000.000 đồng thuộc về anh G, chị H.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/7/2019, bị đơn ông Đinh Văn T kháng cáo đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với số tiền thỏa thuận trong giấy viết tay là 470.000.000 đồng; nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì anh G phải trả lại số tiền mà ông T đã đặt cọc.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông để giải quyết lại theo thủ tục chung; không xem xét kháng cáo của ông Đinh Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Đinh Văn T nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Về giá trị của hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2016 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/8/2016 giữa anh G, chị H với ông T đều thể hiện giá trị chuyển nhượng là 780.000.000 đồng, các hợp đồng này đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, anh G, chị H cũng thừa nhận giá trị chuyển nhượng là 780.000.000 đồng như các hợp đồng đã ký kết; ông T cho rằng giá trị chuyển nhượng thực tế chỉ 470.000.000 đồng nhưng anh G, chị H không thừa nhận, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, áp dụng Điều 5 của Luật Công chứng, cần xác định giá trị chuyển nhượng là 780.000.000 đồng.

[3]. Về số tiền đặt cọc: Theo hợp đồng đặt cọc, ông T có trách nhiệm giao cho anh G, chị H số tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc nhưng ông T mới chỉ giao 218.000.000 đồng, cả anh G, chị H và ông T đều thừa nhận việc này, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Cùng ngày 06/8/2016, anh G, chị H và ông T ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Theo Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, anh G, chị H có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hoàn tất thủ tục đăng ký QSDĐ cho ông T; ông T sẽ thanh toán số tiền 500.000.000 đồng còn lại cho anh G, chị H. Tại Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lại thể hiện ông T có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền; anh G, chị H cũng có nghĩa vụ với ông T hoàn thành các thủ tục đăng ký đó. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, anh G, chị H đã giao Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T để ông T thực hiện việc sang tên QSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, mục đích ông T đặt cọc số tiền 218.000.000 đồng là để anh G, chị H ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nội dung đặt cọc đã được hai bên thống nhất chuyển sang giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Khoản 2 Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ vào thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả lại cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Ông T có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, cụ thể là chậm thanh toán số tiền 500.000.000 đồng và chưa đăng ký QSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên phát sinh tranh chấp. Nay hai bên đều thống nhất chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ông T yêu cầu nếu chấm dứt hợp đồng thì anh G, chị H phải trả lại số tiền 218.000.000 đồng mà ông T đã đưa trước đó.

Xét thấy, QSDĐ chuyển nhượng hiện nay anh G, chị H vẫn đang cho người khác thuê. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 06/8/2016 giữa anh G, chị H với ông T là đúng nhưng không buộc anh G, chị H phải trả lại cho ông T số tiền 218.000.000 đồng

đã đưa trước đó là hiểu sai bản chất sự việc, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Đồng thời, không tuyên ông T phải trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho anh G, chị H là giải quyết không triệt để vụ án.

Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh G, chị H phải trả lại cho ông T số tiền 218.000.000 đồng; ông T phải trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho anh G, chị H.

[5]. Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung của hợp đồng đặt cọc đã được hai bên thống nhất chuyển sang giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên không có sự mâu thuẫn về nội dung. Mặt khác, QSDĐ theo hợp đồng chuyển nhượng hiện tại vẫn đang do anh G, chị H quản lý và cho người khác thuê, nay hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng là đúng. Việc bị đơn kháng cáo yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền đã đưa trước đó là có căn cứ nên chỉ cần sửa bản án sơ thẩm, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

[6]. Về án phí: Do bản án sơ thẩm liên quan đến phần kháng cáo bị sửa nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Do anh G, chị H tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và không kháng cáo về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 358, khoản 2 Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 29 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. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/8/2016 giữa anh Trần Thanh G, chị Bùi Thu H với ông Đinh Văn T.

1.2. Anh Trần Thanh G, chị Bùi Thu H phải trả lại cho ông Đinh Văn T số tiền 218.000.000đ (*hai trăm mười tám triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đinh Văn T cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh Trần Thanh G, chị Bùi Thu H 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 năm 2015.

1.3. Buộc ông Đinh Văn T phải trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ số A do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 26/7/2016 đối với thửa đất số 396, tờ bản đồ 12, diện tích 540m², tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông cho anh Trần Thanh G, chị Bùi Thu H.

2. Về án phí: Trả lại cho ông Đinh Văn T số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002569 ngày 30/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông.

3. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Cư Jút;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa dân sự; Tổ hành chính tư pháp; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Tài Sử