

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 693/2021/DS-PT

Ngày: 15-12-2021.

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu

Các Thẩm phán : Ông Nguyễn Minh Quang

: Bà Trịnh Thị Ánh.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 15 tháng 12 năm 2021 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2021/TLPT-DS, ngày 01 tháng 7 năm 2021, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 164/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4282/2021/QĐ-PT ngày 12/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 33/12B Tổ N, Khu phố R, phường K, Quận B, Thành phố H.

Ủy quyền ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1978 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: 92 đường B, Phường M, Quận L, Thành phố H.

(Giấy ủy quyền ngày 24/12/2018).

2. Bị đơn: Ông Trần Tuấn V, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 25/8 (số cũ: 17/8) đường Q, Phường M, Quận L, Thành phố H.

Ủy quyền ông Trần Văn T3, sinh năm 1985 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: 71/45/21 đường P, Phường F, quận Y, Thành phố H

(Giấy ủy quyền ngày 03/6/2021).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: 163/6 đường C, Phường S, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Tuấn V - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2018 của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T1, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm ông T1 ủy quyền ông Lê Thanh T2 trình bày: Ngày 08/02/2018, ông Phạm Ngọc T1 và ông Trần Tuấn V ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất. Theo đó, ông V chuyển nhượng cho ông T1 toàn bộ quyền sử dụng đất với diện tích đất khoảng 7.500 m² (được thể hiện qua các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo). Bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 102232 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 20/11/2007 (tên người sử dụng đất ông Nguyễn Ngọc H); Số: AB 329327 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu cấp ngày 17/01/2005 (tên người sử dụng đất ông Trần Tuấn V và ông Nguyễn Ngọc H); Số: Đ 536384 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 15/9/2004 (tên người sử dụng đất ông Trần Tuấn V, ông Nguyễn Ngọc H) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 329328 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 17/01/2005 (tên người sử dụng đất ông Trần Tuấn V, ông Nguyễn Ngọc H). Giá bán là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng). Ngày 09/02/2018, ông T1 đặt cọc cho ông V số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Theo Điều 3 của hợp đồng thì trong vòng 75 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ tiến hành công chứng mua bán. Tuy nhiên, do không thống nhất được giữa diện tích trên Giấy chứng nhận và diện tích đo đạc thực tế và cũng không thống nhất việc mua bán với bên đồng sở hữu là ông Nguyễn Ngọc H (ông V cam kết việc nhận cọc thay ông H và đảm bảo ông H đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng, do tin ông V nên các bên tiến hành ký giấy đặt cọc mà không yêu cầu ông V có Giấy ủy quyền từ ông H) nên việc mua bán này không thể thực hiện được. Do ông H là người cùng đứng tên quyền sử dụng đất không đồng ý chuyển nhượng nên việc chỉ một mình ông V đứng tên ký kết thỏa thuận nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản chung là không có giá trị pháp lý. Do đó, ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất giữa ông T1 và ông V, buộc ông V hoàn trả cho ông T1 số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa đôi bên là vô hiệu, ông T1 không yêu cầu giải quyết lỗi của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Trần Tuấn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có văn bản trình bày ý kiến của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 164/2021/DS -ST ngày 06-5-2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T1:

Vô hiệu “Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất” được ký kết ngày 08/02/2018 giữa nguyên đơn ông Phạm Ngọc T1 và bị đơn ông Trần Tuấn V. Buộc bị đơn ông Trần Tuấn V hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Ngọc T1 số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) (theo chứng từ giao dịch ủy nhiệm chi ngày 09/02/2018 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

Ngày 04/6/2021 bị đơn ông Trần Tuấn V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số:164/2021/DS -ST ngày 06-5-2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp vụ án.

Bị đơn ông Trần Tuấn V ủy quyền ông Trần Văn T3 rút một phần yêu cầu kháng cáo về thẩm quyền giải quyết vụ án này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nội dung: Ngày 08/02/2018, ông V và ông T1 ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất tại xã Long Khánh, thị xã Bà Rịa, tỉnh Vũng Tàu, Thành phố Vũng Tàu. Tại thời điểm ký hợp đồng ông V cho ông T1 xem bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 102232; Số: AB 329327; Số: Đ 536384; Số: AB 329328 và Giấy ủy quyền ngày 15/01/2018 với nội dung: “...ông H ủy quyền cho ông V ký hợp đồng giao dịch mua bán và nhận tiền cọc đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên...”; Đồng thời khi ký hợp đồng ông V giao cho ông T1 giữ bản photô các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy ủy quyền nêu trên. Ngày 09/02/2018 ông T1 đặt cọc cho ông V 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Sau khi nhận tiền đặt cọc được một thời gian, ông T1 đổi ý không mua đất nữa nên tháng 8 và tháng 9/2018 ông T1 và ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông S. Nay, ông V không đồng ý trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho ông T1, vì do lỗi của ông T1. Do đó, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Nguyên đơn ông Phạm Ngọc T1 ủy quyền ông Lê Thanh T2 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông V, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H trình bày: Ông và ông V là đồng sở hữu quyền sử dụng đất của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 329327; Số: Đ 536384 và số: AB 329328. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 102232 thì Ủy ban nhân dân thị

xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp cho ông. Ngày 15/01/2018 ông có lập Giấy ủy quyền cho ông V giao dịch, mua bán nhận cọc theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi ký hợp đồng và nhận tiền đặt cọc của ông T1 thì ông V có báo cho ông biết và ông cũng đồng ý chuyển nhượng. Việc ông T1 cho rằng ông không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 là không có. Do ông T1 thay đổi không đồng ý mua đất nữa nên tháng 8 và tháng 9/2018 ông và ông V chuyển nhượng đất cho ông Sơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu - đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bị đơn ông Trần Tuấn V rút một phần yêu cầu kháng cáo về thẩm quyền giải quyết vụ án này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần kháng cáo của ông V.

Tại phiên tòa bị đơn không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh cho việc kháng cáo của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Phạm Ngọc T1 ủy quyền ông Lê Thanh T2; Ông Trần Tuấn V ủy quyền ông Trần Văn T3 phù hợp với Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại đơn kháng cáo ngày 04/6/2021 bị đơn ông Trần Tuấn V kháng cáo cho rằng vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn T3 đại diện theo ủy quyền ông Trần Tuấn V rút yêu cầu kháng cáo nêu trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm Đình chỉ một phần kháng cáo của bị đơn về vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Đối với kháng cáo của ông Trần Tuấn V không đồng ý trả lại tiền đặt cọc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho ông Phạm Ngọc T1.

[4] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 08/02/2018 giữa bên bán ông Trần Tuấn V (gọi tắt là bên A) là đồng sở hữu đất tại xã Long Khánh, thị xã Bà Rịa, tỉnh Vũng Tàu, Thành phố Vũng Tàu và bên mua là ông Phạm Ngọc T1 (gọi tắt là bên B) ký hợp đồng thỏa thuận đặt

cọc và thực hiện mua bán nhà đất, căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 102232 ngày 20/11/2017 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa, Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Ngọc H; Số: AB 329327 ngày 17/01/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa, Vũng Tàu cấp cho ông Trần Tuấn V và ông Nguyễn Ngọc H; Số: D 536384 ngày 15/9/2017 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa, Vũng Tàu cấp ông Trần Tuấn V và ông Nguyễn Ngọc H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 329328 ngày 17/01/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa, Vũng Tàu cấp cho ông Trần Tuấn V và ông Nguyễn Ngọc H. Nội dung hợp đồng: Bên A đại diện nhận cọc và đồng ý bán đứt cho bên B toàn bộ diện tích đất khoảng 7.500 m² (cụ thể: Theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên) thuộc quyền sở hữu của bên A, đất tọa lạc tại xã Long Khánh, thị xã Bà Rịa, tỉnh Vũng Tàu, Thành phố Vũng Tàu (Việc đại diện này đã được các đồng sở hữu đồng ý). Giá mua bán nhà và đất là: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng). Phương thức thanh toán: Đợt 1: Ngày 09/02/2018 bên B sẽ đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Đợt 2: Trong vòng 75 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ tiến hành công chứng mua bán. Sau khi công chứng mua bán xong, Bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền là: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Đợt 3: Khi bên B đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền còn lại là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất nêu trên, ngày 09/02/2018 ông T1 đặt cọc cho ông V 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), bằng hình thức chuyển khoản thông qua Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam.

[4.1] Xét, tại phiên tòa phúc thẩm ông T2 đại diện ông T1 khai tại thời điểm nguyên đơn ký kết hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất ngày 08/02/2018, nguyên đơn đã được bị đơn cho xem các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 102232; Số: AB 329327; Số: D 536384 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 329328. Ngày 09/02/2018 ông T1 đồng ý đặt cọc cho ông V 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản thông qua Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam. Sau khi ký kết hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất, ông V có giao cho ông T1 giữ bản photô các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, qua đó thể hiện ông T1 biết rõ và đồng ý giao cọc cho ông V, mặc dù biết ông H là đồng sở hữu quyền sử dụng đất nêu trên.

[4.2] Tại Giấy ủy quyền đề ngày 15/01/2018 có nội dung: "... ông Nguyễn Ngọc H ủy quyền cho ông Trần Tuấn V được thay mặt chúng tôi giao dịch, mua bán và nhận cọc cho các thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 102232 ngày 20/11/2017; Số: AB 329327 ngày 17/01/2005; Số: D 536384 ngày 15/9/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 329328 ngày 17/01/2015 tại xã Long Khánh, thị xã Bà Rịa, tỉnh Vũng Tàu, Thành phố Vũng Tàu...". Như vậy, ông H ủy quyền cho ông V thực hiện 02 nội dung: thứ nhất, mua bán; thứ hai, nhận cọc. Điều này phù hợp với trình bày của nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng thỏa thuận đặt

cọc và thực hiện mua bán nhà đất, bị đơn có báo với ông T1 việc ông H có ủy quyền cho bị đơn ký hợp đồng và nhận tiền cọc. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu do lừa dối là không có căn cứ.

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông T2 đại diện ông T1 khai do ông T1 và ông V không thống nhất giữa diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đo đạc thực tế (ông T1 không biết diện tích đo đạc thực tế bao nhiêu m²) và do ông H là đồng sở hữu quyền sử dụng đất không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T1 không ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ngược lại, phía ông Tiến đại diện ông V và ông H cho rằng do ông T1 thay đổi không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải do ông V và ông H không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông V không đồng ý trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho ông T1. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 102232, diện tích là: 1.288,5 m²; Số: AB 329327, diện tích: 2.149,9 m²; Số: D 536384, diện tích: 2.196,7 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 329328, diện tích: 1.675, 7 m². Như vậy, tổng cộng diện tích đất trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là 7.310,8 m². Tại Công văn số: 6090/CNVPĐK-TTLT ngày 20/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Bà Rịa có nội dung như sau: "...Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 102232 được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là Thành phố Bà Rịa) cấp ngày 20/11/2017 cho ông Nguyễn Ngọc H, thửa đất số: 222, 223, 251, 224 tờ bản đồ số 27, xã Phước Long. Sử dụng đến ngày 25/11/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Bà Rịa đã ký xác nhận nội dung số thửa đất thay đổi lại là 1017, 1020, 1021 số mới của tờ bản đồ là 32 theo bản đồ đo vẽ năm 2013, diện tích thửa đất đo đạc lại là 1.675,7 m²; Số: AB 329327 được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp ngày 17/01/2005 cho ông Trần Tuấn V và ông Nguyễn Ngọc H, thửa đất số: 214 tờ bản đồ số 27, xã Long Phước. Sử dụng đến ngày 23/11/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Bà Rịa đã ký xác nhận nội dung số thửa đất thay đổi lại là 1018, số mới của tờ bản đồ là 32 theo bản đồ đo vẽ năm 2013, diện tích thửa đất đo đạc lại là 2.008,0 m². Tổng diện tích sử dụng là 2.149,9 m²; Số Đ 536384 được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp ngày 15/9/2004 cho ông Trần Tuấn V và ông Nguyễn Ngọc H, thửa đất số: 496 tờ bản đồ số 27, xã Long Phước. Sử dụng đến ngày 11/11/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Bà Rịa đã ký xác nhận nội dung số thửa đất thay đổi lại là 51, số mới của tờ bản đồ là 32 theo bản đồ đo vẽ năm 2013, diện tích thửa đất đo đạc lại là 2.196,7 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 329328 được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp ngày 17/01/2005 cho ông Trần Tuấn V và ông Nguyễn Ngọc H, thửa đất số: 216 tờ bản đồ số 27, xã Long Phước. Sử dụng đến ngày 25/11/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Bà Rịa đã ký xác nhận nội dung số thửa đất thay đổi lại là 1017, 1020, 1021, số mới của tờ bản đồ là 32 theo bản đồ đo vẽ năm 2013, diện tích thửa đất đo đạc lại là 1.675,7 m²...". Như vậy, tổng cộng diện tích

đo đạc lại đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là 7.698 m².

Tại Điều 1 của hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất ngày 08/02/2018 hai bên thỏa thuận: "... Bằng hợp đồng này, bên A đại diện nhận cọc và đồng ý bán đứt cho bên B toàn bộ diện tích đất khoảng 7.500 m² (Cụ thể: Theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên)...". Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên khoảng 7.500 m², trong khi đó diện tích đo đạc lại đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.698 m², lớn hơn diện tích ghi trong hợp đồng là 387,2 m² là có lợi cho phía nguyên đơn; Mặt khác, nguyên đơn cho rằng do ông H không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Phía bị đơn và ông H phủ nhận; Nguyên đơn lại không có chứng cứ chứng minh lời khai của mình nên không có cơ sở chấp nhận lời khai của nguyên đơn cho rằng ông H không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn nên lý do đưa ra để hủy hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất ngày 08/02/2018 là không có căn cứ.

[4.4] Tại Điều 3 của hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất có nội dung: "Đợt 1: Ngày 09/02/2018 bên B sẽ đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Đợt 2: Trong vòng 75 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ tiến hành công chứng mua bán. Sau khi đã công chứng mua bán xong, Bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền là: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng)...". Căn cứ Công văn số: 6090/CNVPĐK-TTTL ngày 20/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Bà Rịa có nội dung như sau: "...Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 102232. Ngày 28/8/2018, ông H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Trần Minh Sơn; Số: AB 329327. Ngày 04/9/2018 ông V, ông H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho ông Sơn; Số: D 536384. Ngày 16/8/2018 ông V, ông H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Sơn; Số: AB 329328. Ngày 16/8/2018 ông V, ông H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho ông S...". Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ Điều 3 của hợp đồng hai bên có thỏa thuận trong vòng 75 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ tiến hành công chứng mua bán. Ngày 09/02/2018 ông T1 đặt cọc cho ông V. Như vậy, kể từ ngày 09/02/2018 đến hết ngày 24/4/2018 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, do ông T1 đổi ý không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa nên ngày 16/8/2018, ngày 28/8/2018 và ngày 04/9/2018 ông V và ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Sơn.

[4.5] Mặt khác, khi ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất ngày 08/02/2018 giữa bên bán là ông V (đại diện đồng sở hữu ông H) và bên mua là ông T1, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Nội dung thỏa thuận giữa

ông V và ông T1 là hợp pháp nên hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất ngày 08/02/2018 vẫn có hiệu lực, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên mà không bị vô hiệu như cấp sơ thẩm nhận định nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa án phần này của Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất ngày 08/02/2018.

[4.6] Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc...”; Và tại Điều 5 của Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất ngày 08/02/2018 có nội dung: “...Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu một trong hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì sẽ bị phạt vi phạm hợp đồng như sau: Bên A không bán nhà và đất cho bên B nữa sẽ phải thực hiện: Hoàn trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng đã nhận của bên B và chịu trách nhiệm nộp phạt do hành vi không thực hiện hợp đồng cho bên B số tiền 500.000.000 đồng. Bên B không mua nhà đất nữa sẽ không được bên A hoàn lại số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A là 500.000.000 đồng...”.

Đối chiếu điều luật nêu trên và căn cứ Điều 5 của Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất ngày 08/02/2018 do nguyên đơn thay đổi không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên ông V không phải hoàn trả lại cho ông T1 tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Án sơ thẩm tuyên buộc ông V phải hoàn trả lại cho ông T1 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa án phần này của Tòa án cấp sơ thẩm như đã nhận định trên.

[5] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Tuấn V là có cơ sở chấp nhận; Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm như đã nhận định nêu trên.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn xuất trình các chứng cứ nên việc sửa án sơ thẩm không có lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại như sau: Ông Phạm Ngọc T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và chịu 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng). Tổng cộng là 24.300.000 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T1 đã tạm nộp 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu số: AA/2018/0016856 ngày 08/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T1 còn phải nộp 12.300.000 đồng (Mười hai triệu ba trăm ngàn đồng).

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Tuấn V nên hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho ông V.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 của Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Tuấn V về việc vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Tuấn V.

3. Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số:164/2021/DS - ST ngày 06-5-2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T1 yêu cầu Hủy hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và thực hiện mua bán nhà đất ngày 08/02/2018 giữa ông Trần Tuấn V (Đại diện đồng sở hữu) và ông Phạm Ngọc T1 và yêu cầu ông Trần Tuấn V phải trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Ngọc T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và chịu 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng). Tổng cộng là 24.300.000 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T1 đã tạm nộp 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu số: AA/2018/0016856 ngày 08/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T1 còn phải nộp 12.300.000 đồng (Mười hai triệu ba trăm ngàn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Trần Tuấn V tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0050341 ngày 07/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã Ký)

Nguyễn Thị Thu