TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2019/DS-PT
Ngày 16-5-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2019/TLPT-DS về việc "tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2019/QĐPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965 và anh Nguyễn Văn N1, sinh năm 1987; cùng thường trú: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn N1: Anh Trần Đào Hải L, sinh năm 1977 và anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 36/6 đường N, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/7/2018 và ngày 02/11/2018); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị G (tên gọi khác: Nguyễn Thị G1), sinh năm 1935; cùng thường trú: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; bà Nguyễn Thị G1 có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn Ng: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 87, đường H, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh

Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/4/2019); có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; thường trú: Ấp L1, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1978; thường trú: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn N; bị đơn ông Nguyễn Văn Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 cũng như đại diện nguyên đơn anh Trần Đào Hải L và anh Nguyễn Văn H thống nhất trình bày:*

Giữa ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 với ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G có mối quan hệ quen biết. Ngày 22/01/2018, tại nhà ông Nguyễn Văn Ng các bên thỏa thuận về việc ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 phần đất có diện tích 30.000 m^2 và toàn bộ tài sản trên đất thuộc các thửa đất số 32, 33, 34, 40, 41, 42, 53, 54, 55, 56, 63, 64, 122, 107, 132, 123, 140, 115, 141, 133, 148, 83, 104 tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00251/QSDĐ/QĐ-UB được UBND huyện D cấp ngày 25/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn Ng.

Để thể hiện nội dung sự việc, hai bên đã lập "hợp đồng đặt cọc" vào ngày 22/01/2018 do anh Nguyễn Văn N1 tự viết giấy tay, văn bản không được công chứng chứng thực. Tại nhà của ông Nguyễn Văn Ng, ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn T, vợ anh Nguyễn Văn T đều có mặt và đồng ý với thỏa thuận nhưng chỉ có ông Nguyễn Văn Ng, ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 ký tên, lăn tay xác nhận nội dung hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng trên, các bên thỏa thuận trị giá của hợp đồng là 1.600.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đặt cọc trước số tiền 600.000.000 đồng, số tiền còn lại khi ra bản vẽ thì bên mua (ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1) sẽ giao hết số tiền trên cho bên bán (ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G); trường hợp bên bán không tiếp tục chuyển nhượng đất cho bên mua thì phải bồi thường tiền nhận cọc gấp 02 lần, bên mua nếu không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì sẽ mất tiền cọc. Tại "hợp đồng đặt cọc" ngày 22/01/2018, các bên không ghi rõ thời gian chính thức thực hiện hợp đồng.

Ngày 22/01/2018, khi ký "hợp đồng đặt cọc" ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 chỉ thấy bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần tài sản thỏa thuận chuyển nhượng với lý do ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn

Thị G đang thế chấp tại Agribank huyện D để vay vốn. Sau khi nhận tiền cọc và nhận thêm các khoản tiền từ ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 thì gia đình ông Nguyễn Văn Ng mới có đủ tiền để thực hiện đáo hạn, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Hiện tại, ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đang là người giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00251/QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 25/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn Ng.

Đối với việc thỏa thuận có chừa con đường đi ngang 5 m, ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 xác định: Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên không trực tiếp ra thực tế để xem xét ranh đất và hiện trạng đất chuyển nhượng mà chỉ ngồi tại nhà ông Nguyễn Văn Ng để thỏa thuận chuyển nhượng đất và con đường đi. Hai bên thỏa thuận chừa con đường đi có chiều ngang 5 m, chiều dài từ phía đường đất đỏ giao thông nông thôn đến phần đất chuyển nhượng và nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ng. Ông Nguyễn Văn Ng nói phần con đường đi 05m này là nằm bên cánh phải tính từ đường giao thông nông thôn xuống đất chuyển nhượng nhưng hai bên cũng không xác định cụ thể ranh giới, mốc giới của phần đường đi 05m.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đã ký hợp đồng đo đạc tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D để tiến hành đo đạc. Tuy nhiên, khi đó tất cả đều không xác định được vị trí cụ thể của phần con đường đi có chiều ngang 05m nên không thể tiến hành đo đạc được. Khoảng tháng 4/2018, khi ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng số 00251/QSDĐ/QĐ-UB từ ông Nguyễn Văn Ng thì ông Nguyễn Văn N có đến hỏi Cán bộ địa chính xã L để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được biết phần đất phía ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G chỉ giao cho ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 làm con đường đi 05m đã bị ông Nguyễn Văn Ng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn Th đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 có đến gặp ông Nguyễn Văn Ng để hỏi việc con đường đi 05m thì ông Nguyễn Văn Ng xác định đúng là đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th nhưng ông Nguyễn Văn Ng vẫn cam kết và yêu cầu ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 nhận phần đất trên để làm đường đi nên phát sinh tranh chấp.

Về số tiền các bên giao nhận: Ngày 22/01/2018, phía ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đã giao cho ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng. Do hoàn cảnh khó khăn nên trong thời gian tiếp theo, ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G nhiều lần liên hệ với ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 để yêu cầu nhận thêm tiền, cụ thể: Ngày 01/02/2018, ông Nguyễn Văn Ng nhận từ phía ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 số tiền 50.000.000 đồng; ngày 14/3/2018, ông Nguyễn Văn Ng nhận từ bà Nguyễn Thị H (vợ cũ của ông Nguyễn Văn N, mẹ của anh Nguyễn

Văn N1) số tiền 230.000.000 đồng; ngày 16/4/2018, ông Nguyễn Văn Ng nhận từ bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc mà phía ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G đã nhận của ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 là 1.180.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 16/10/2018, cụ thể: Ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2018 với ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G; buộc ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G trả lại số tiền đã đặt cọc là 1.180.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc số tiền 1.180.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Ng về việc chỉ chấp nhận thanh toán số tiền đã nhận là 1.180.000.000 đồng.

Chứng cứ nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 03/5/2018; đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 16/10/2018; bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00251/QSDĐ/QĐ-UB; bản photo hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2018; đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ giao tài liệu, chứng cứ; đơn xin giảm tiền án phí, tạm ứng án phí; bản tự khai ngày 16/5/2018, ngày 03/10/2018; bản photo biên bản về việc sử dụng tài sản ngày 18/8/2018; bản photo biên bản kiểm tra hiện trường ngày 20/8/2018; giấy ủy quyền ngày 10/7/2018 và ngày 02/11/2018; bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của anh Trần Đào Hải L, anh Nguyễn Văn H.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G có mối quan hệ là vợ chồng, con trai là anh Nguyễn Văn T, cùng cư trú tại Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị G xác định, ngoài tên gọi là Nguyễn Thị G thì còn có tên gọi khác là Nguyễn Thị G1.

Giữa ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G với ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 có mối quan hệ quen biết. Ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G có thỏa thuận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 phần đất và toàn bộ tài sản trên đất có diện tích 30.000 m^2 (không ghi thuộc thửa đất nào nhưng đo đạc đủ diện tích là được và thuộc các thửa đất số 32, 33, 34, 40, 41, 42, 53, 54, 55, 56, 63, 64, 122, 107, 132, 123, 140, 115, 141, 133, 148, 83, 104 tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00251/QSDĐ/QĐ-UB được UBND huyện D cấp ngày 25/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn Ng.

Để thể hiện nội dung sự việc, vào ngày 22/01/2018 tại nhà của ông Nguyễn Văn Ng, hai bên đã lập "hợp đồng đặt cọc" và nội dung thỏa thuận đúng như phía ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 trình bày. "Hợp đồng đặt cọc" ngày 22/01/2018 do anh Nguyễn Văn N1 là người viết tay, khi đó có ông

Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 nhưng bà Nguyễn Thị G không có ký tên, lăn tay xác nhận nội dung hợp đồng đặt cọc nêu trên. Theo "hợp đồng đặt cọc" ngày 22/01/2018 thì trị giá của hợp đồng chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng, bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 600.000.000 đồng, khi ra bản vẽ thì bên mua sẽ giao hết số tiền còn lại cho bên bán. Tại thời điểm thỏa thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00251 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002 đang được ông Nguyễn Văn Ng thế chấp vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thông - Chi nhánh huyện D, sau khi thanh toán xong hợp đồng thì ông Nguyễn Văn Ng đã giao giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đúng như thỏa thuận. Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Ng chỉ nói phần đất 30.000 m^2 tính từ phía suối Hố Đá trở lên phía đường đất đỏ, tính đủ diện tích. Hai bên cũng không ra thực địa đất để xem xét hiện trạng, ranh đất.

Về thỏa thuận việc chừa phần đất làm đường đi có chiều ngang 05m: Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G đã nói rõ cho phía ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 về con đường đi vào các thửa đất số 32, 33, 34, 40, 41, 42, 53, 54, 55, 56, 63, 64, 122, 107, 132, 123, 140, 115, 141, 133, 148, 83, 104 tờ bản đồ số 31 là phần đất có diện tích 1.836 m^2 thuộc thửa đất số 239 tờ bản đồ số 31 được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Th và kéo dài qua một phần diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ng đến phần đất thỏa thuận chuyển nhượng. Phần diện tích 1.836 m^2 thuộc thửa đất số 239 tờ bản đồ số 30 trước đây phía gia đình ông Nguyễn Văn Ng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th (hiện nay ông Nguyễn Văn Th đã chết) và ông Nguyễn Văn Th đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, phần đất này ông Nguyễn Văn Th và các hộ dân khác tại địa phương thỏa thuận dùng làm con đường đi công cộng nên ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đã đồng ý với việc chuyển nhượng phần đất trên.

Về việc giao nhận tiền: Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, cùng ngày 22/01/2018, ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G đã nhận của ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 số tiền cọc là 600.000.000 đồng. Do hoàn cảnh khó khăn nên thời gian tiếp theo, ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G tiếp tục liên hệ với ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 để yêu cầu nhận thêm tiền, cụ thể: Ngày 01/02/2018, ông Nguyễn Văn Ng nhận từ phía ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 số tiền 50.000.000 đồng; ngày 14/3/2018, ông Nguyễn Văn Ng nhận từ bà Nguyễn Thị H (vợ cũ của ông Nguyễn Văn N, mẹ của anh Nguyễn Văn N1) số tiền 230.000.000 đồng; ngày 16/4/2018, ông Nguyễn Văn Ng nhận từ bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000.000 đồng.

Theo đơn phản tố ngày 02/10/2018 cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G chỉ đồng ý với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2018, đồng ý thanh toán số tiền đã nhận từ ông Nguyễn Văn N và anh

Nguyễn Văn N1 là 1.180.000.000 đồng và không đồng ý phạt cọc số tiền là 1.180.000.000 đồng. Ngoài ra, số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng chứ không phải 1.180.000.000 đồng như ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 nói.

Chứng cứ bị đơn ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G cung cấp: Đơn phản tố ngày 02/10/2018 của ông Nguyễn Văn Ng; bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00251 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002; bản photo biên bản ngày 08/7/2005; bản photo hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2018; 01 bản tự khai ngày 25/5/2018.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T trình bày:*

Anh Nguyễn Văn T có quan hệ là con trai của ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G và hiện đang là người sinh sống trên phần đất tranh chấp. Anh Nguyễn Văn T thống nhất toàn bộ ý kiến của ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G. Ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Văn T chỉ đồng ý với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2018, đồng ý thanh toán số tiền đã nhận từ ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 là 1.180.000.000 đồng và không đồng ý phạt cọc số tiền là 1.180.000.000 đồng.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chính anh Nguyễn Văn T là người chỉ phần đất chiều ngang 05m để làm đường đi là chỉ vào phần đất có diện tích 1.836 m^2 do ông Nguyễn Văn Th đứng tên quyền sử dụng đất và ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đã đồng ý với việc chuyển nhượng phần đất trên. Ngoài ra, số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng chứ không phải 1.180.000.000 đồng như ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 nói.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T cung cấp: 01 bản tự khai ngày 03/10/2018; bản photo giấy chứng minh nhân dân của anh Nguyễn Văn T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có ý kiến:*

Bà là vợ cũ của ông Nguyễn Văn N, là mẹ của anh Nguyễn Văn N1, bà chỉ giao số tiền 530.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Ng trong 02 ngày 14/3/2018, 16/4/2018 giùm cho ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1. Bà Nguyễn Thị H đồng ý với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đối với ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G và không có ý kiến gì khác.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H cung cấp: 01 bản tự khai và 01 đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 16/10/2018.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2018/DSST ngày 28/11/2018, Tòa án nhân dân huyện D đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc) của ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đối với ông Nguyễn

Văn Ng, bà Nguyễn Thị G; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Ng đối với ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1, cụ thể:

1.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc tuyên bố vô hiệu đối với "hợp đồng đặt cọc" ký kết ngày 22/01/2018 giữa ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đối với ông Nguyễn Văn Ng về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 30.000 m^2 và tài sản trên đất tại các thửa đất số 32, 33, 34, 40, 41, 42, 53, 54, 55, 56, 63, 64, 122, 107, 132, 123, 140, 115, 141, 133, 148, 83, 104 tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00251/QSDĐ-QĐ-UB được UBND huyện D cấp ngày 25/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn Ng.

1.2. Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Văn T đồng ý liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn N1 số tiền đã nhận 1.180.000.000 đồng (một tỷ một trăm tám mươi triệu đồng).

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc) của ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đối với ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 giao trả lại cho ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00251 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002 được UBND huyện D cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Ng để quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi án tuyên, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn N và bị đơn ông Nguyễn Văn Ng có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông Nguyễn Văn Ng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Ngày 22/01/2018, nguyên đơn đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng để mua 03ha đất và tài sản trên đất của bị đơn với giá 1.600.000.000 đồng.

Ngày 01/02/2018, 14/3/2018, ngày 16/4/2018, phía nguyên đơn giao tiếp cho bị đơn tổng số tiền 580.000.000 đồng. Như vậy, phía nguyên đơn đã thực hiện hợp đồng. Đồng thời, phía bị đơn ông Nguyễn Văn Ng cũng đã giao cho phía nguyên đơn diện tích đất và tài sản trên đất để khai thác và sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không chính xác với bản chất của vụ việc mà phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có giá trị 1.600.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã thanh toán số tiền 1.180.000.000 đồng là đạt hơn 2/3 giá trị hợp đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 thì trong trường hợp này mặc dù giao dịch này không tuân thủ về hình thức nhưng giao dịch này vẫn có hiệu lực nếu các bên yêu cầu công nhận. Hiện nay, hai bên thống nhất không tiếp tục việc sang nhượng và yêu cầu tuyên bố hủy bỏ hợp đồng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự về việc hủy bỏ hợp đồng và xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Ng đề nghị định giá đối với diện tích đất và tài sản trên đất được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc, do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã thành lập Hội đồng định giá đối với các tài sản trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H vắng mặt và đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị H theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 22/01/2018, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn Ng lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông Nguyễn Văn Ng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00251 cấp cho hộ ông bà Nguyễn Văn Ngọc cho ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N1 với giá là 1.600.000.000 đồng; bên bán ông Nguyễn Văn Ng nhận cọc số tiền 600.000.000 đồng. Đồng thời, hai bên còn thỏa thuận: Bên A (ông Nguyễn Văn Ng) thỏa thuận chừa đường đi tới đất cho bên B (ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn N1) là 05m; nếu bên A (ông Nguyễn Văn Ng) không tiếp tục bán đất cho bên B thì phải bồi thường số tiền nhận cọc gấp 02 lần, bên B (ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn N1) không tiếp tục mua thì mất tiền đặt cọc. Ngoài ra, vào ngày 01/02/2018, ông Nguyễn Văn Ng nhận thêm 50.000.000 đồng từ ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn N1; ngày 14/3/2018, ông Nguyễn Văn Ng nhận thêm 230.000.000 đồng, ngày 14/6/2018, ông Nguyễn Văn Ng nhận thêm 300.000.000 đồng từ bà Nguyễn Thị H. Bà Nguyễn Thị H xác định là chỉ giao số tiền này giùm cho ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến gì khác. Tổng cộng ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G1 đã nhận của ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn N1 số tiền 1.180.000.000 đồng.

[3] Phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn N1 cho rằng ông Nguyễn Văn Ng đã thực hiện sai cam kết không chừa con đường đi có chiều ngang 05m đi tới đất cho nguyên đơn nên đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, đòi lại số tiền cọc 1.180.000.000 đồng, yêu cầu phạt cọc số tiền 1.180.000.000 đồng.

[4] Bị đơn ông Nguyễn Văn Ng đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và cho rằng khi chuyển nhượng đã nói rõ với nguyên đơn con đường đi có chiều ngang 05m là phần đất có diện tích 1.836m^2 thuộc thửa đất số 239 của ông Nguyễn Văn Th (diện tích này trước đây ông Nguyễn Văn Ng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th). Phần đất này ông Nguyễn Văn Th và các hộ dân khác tại địa phương thỏa thuận làm con đường đi công cộng nên ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đồng ý với việc chuyển nhương trên. Do đó, không đồng ý với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn, chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 1.180.000.000 đồng.

[5] Xét thấy, ngày 22/01/2018, nguyên đơn đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng để mua 03ha đất của bị đơn, số tiền còn lại sẽ giao khi ra bản vẽ. Tuy nhiên, ngày 01/02/2018, 14/3/2018, ngày 16/4/2018, phía nguyên đơn giao tiếp cho bị đơn tổng số tiền 580.000.000 đồng trong đó có ghi nhận đưa thêm tiền cọc là 50.000.000 đồng. Như vậy, số tiền còn lại là 530.000.000 đồng là khoản tiền thực hiện hợp đồng chứ không phải đặt cọc. Đồng thời, phía bị đơn ông Nguyễn Văn Ng cũng đã giao cho phía nguyên đơn diện tích đất và tài sản trên đất để khai thác và sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không chính xác với bản chất của vụ việc mà phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì các bên đã thực hiện hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có giá trị 1.600.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã thanh toán số tiền 1.180.000.000 đồng là đạt hơn 2/3 giá trị hợp đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 thì trong trường hợp này mặc dù giao dịch này không tuân thủ về hình thức nhưng giao dịch này vẫn có hiệu lực nếu các bên yêu cầu công nhận. Hiện nay, hai bên thống nhất không tiếp tục việc sang nhượng và yêu cầu tuyên bố hủy bỏ hợp đồng nên Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự về việc hủy bỏ hợp đồng và xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng.

[6] Khi hủy bỏ hợp đồng thì hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên bị thiệt hại được bồi thường.

[7] Theo Biên bản định giá ngày 08/5/2019 của Hội đồng định giá xác định đất tranh chấp có giá 80.000 đồng/m^2, cây cao su trồng năm 2009, 2010 có giá 350.000 đồng/cây, cây cao su trồng năm 2014 có giá 250.000 đồng/cây. Như vậy, tổng giá trị tài sản trong hợp đồng đặt cọc là: 30.000m^2 x 80.000 đồng + 969 cây cao su (năm 2009, năm 2010) x 350.000 đồng/cây + 802 cây cao su (năm 2014) x 250.000 đồng/cây = 2.939.650.000 đồng. Do đó, tương ứng với số tiền thực hiện hợp đồng là 1.180.000.000 đồng thì bên nguyên đơn bị thiệt hại 987.991.875 đồng. Tuy nhiên, xét lỗi của nguyên đơn và bị đơn là như nhau

trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được tiếp tục thực hiện *(không thỏa thuận rõ về lối đi có chiều ngang 05m dẫn đến mỗi bên có một cách hiểu khác nhau)* nên nguyên đơn chỉ được nhận 50% số tiền trên, cụ thể là: 493.995.937 đồng.

[8] Như vậy, bị đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G1 phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.180.000.000 đồng, cùng với khoản tiền bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là: 493.995.937 đồng. Tổng cộng là 1.673.995.937 đồng; nguyên đơn có trách nhiệm giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

[9] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G là người cao tuổi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn Ng phải chịu án phí là chưa phù hợp.

[10] Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận; kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[11] Ý kiến đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu. Ngoài ra, do thuộc trường hợp người cao tuổi nên bị đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G1 được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Ng; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2018/DSST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyên Văn Nhi và ông Nguyễn Văn N1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị G1.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn N1 số tiền 1.673.995.937 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi ba triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng), (trong đó, tiền hoàn trả là 1.180.000.000 đồng (một tỷ một trăm tám mươi triệu đồng), tiền bồi thường thiệt hại là 493.995.937 đồng (bốn trăm chín mươi ba triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 năm 2015.

1.3. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy "hợp đồng đặt cọc" ký kết ngày 22/01/2018 giữa ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 đối với ông Nguyễn Văn Ng về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 30.000 m^2 và tài sản trên đất tại các thửa đất số 32, 33, 34, 40, 41, 42, 53, 54, 55, 56, 63, 64, 122, 107, 132, 123, 140, 115, 141, 133, 148, 83, 104 tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00251/QSDĐ-QĐ-UB được UBND huyện D cấp ngày 25/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn Ng.

1.4. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn N1 giao trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00251 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002 của UBND huyện D cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ng.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G về số tiền 686.004.063 đồng (sáu trăm tám mươi sáu triệu không trăm không bốn nghìn không trăm sáu mươi ba đồng).

1.6. Về chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn N1 tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

1.7. Về án phí sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G được miễn.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N1 phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và số tiền 31.440.162 đồng (ba mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn một trăm sáu mươi hai đồng) đối với yêu cầu không được chấp nhận.

2. Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N1 phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) chi phí định giá tài sản.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) chi phí định giá tài sản.

Do bị đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G đã nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) chi phí định giá tài sản nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N1 có trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị G số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

2. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn Ng số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0012691 ngày 12/12/2018; hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn N1 mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai 0012678, 0012679 cùng ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng