

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 90/2023/DS-PT

Ngày 19-12-2023

“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 Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông K'Tiêng và ông Lương Đức Dương.

- 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: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 106/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 80/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Văn Đ (sinh năm 1985) và chị Trần Thị S (sinh năm 1989); cùng địa chỉ: Thôn 08, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Vũ Văn V (sinh năm 1952) và bà Lê Thị K (sinh năm 1951); cùng địa chỉ: Thôn 05, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Anh Phạm Văn L (sinh năm 1974) và chị Vũ Thị D (sinh năm 1979); cùng địa chỉ: Thôn 08, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đăng T (sinh năm 1975) và bà Ngô Thị Th (sinh năm 1976); cùng địa chỉ: TDP 05, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Ông T có mặt, bà Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Tấn P, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 26-7-2023) – Có mặt.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn anh Phạm Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề 01-4-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Phạm Văn Đ, chị Trần Thị S trình bày:

Ngày 14-3-2021, anh chị ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn V, bà Lê Thị K, anh Phạm Văn L, chị Vũ Thị D 03 thửa đất cùng tọa lạc tại thôn 08, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với tổng diện tích 12.000m² và 01 ao diện tích 2.000m², trong đó 02 thửa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) là thửa số 134, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.682m² và thửa số 117, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.711,5m²; ngoài ra còn diện tích khoảng 3.000m² chưa được cấp GCNQSDĐ. Giá chuyển nhượng là 870.000.000 đồng/ha, trên đất có trồng cà phê, tiêu, điều. Anh chị đã đặt cọc cho ông V, bà K, anh L, chị D số tiền 350.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ trả hết khi làm xong GCNQSDĐ đứng tên anh chị; khi ký hợp đồng có ông Phạm Quang H và ông Nguyễn Đăng T làm chứng. Ông V, bà K, anh L, chị D đã giao toàn bộ các thửa đất và tài sản trên đất cho anh chị quản lý, sử dụng và làm các trụ bê tông làm ranh giới. Anh chị đã đầu tư sửa lại ao số tiền 6.000.000 đồng; bơm nước, tát ao 1.000.000 đồng; thả cá trê 1.500.000 đồng; mua tro rơm 3.600.000 đồng; mua tro mía 690.000 đồng; mua phân bón cà phê 8.820.000 đồng; mua thuốc sâu 800.000 đồng; mua giống cây cà phê, dừa, dâu da 1.000.000 đồng; công làm chòi và ghép cà phê 2.000.000 đồng; công làm vườn 04 tháng 20.000.000 đồng.

Ngày 04-5-2021, anh chị đặt cọc thêm cho ông V, bà K, anh L, chị D 50.000.000 đồng đối với thửa đất diện tích 3.000m². Sau khi đặt cọc, ông V, bà K, anh L, chị D không làm thủ tục chuyển nhượng cho anh chị như thỏa thuận mà chuyển nhượng thửa đất số 134 và thửa đất số 117 cho ông Nguyễn Đăng T. Do đó, anh chị khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà K, anh L, chị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 14-3-2021 và hủy GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Đăng T.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vũ Văn V, bà Lê Thị K, anh Phạm Văn L, chị Vũ Thị D (gọi chung là bị đơn) trình bày:

Bị đơn thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc; số tiền anh Đ, chị S đã đặt cọc cho bị đơn và việc bị đơn bàn giao đất cho anh Đ, chị S đúng như anh Đ, chị S trình bày. Do thửa đất diện tích 3.000m² chưa làm được GCNQSDĐ, bị đơn có nói với anh Đ, chị S nhưng anh Đ, chị S không đồng ý nên bị đơn không tiếp tục chuyển nhượng cho anh Đ, chị S; bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị S thì bị đơn không đồng ý vì diện tích đất bị đơn đã chuyển nhượng và sang tên cho ông Nguyễn Đăng T.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Đăng T, bà Ngô Thị Th: Ngày 22-11-2021, ông T nhận chuyển nhượng của ông V, bà K thửa đất số 134, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.682m² và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.711,5m². Ông T đã giao đủ tiền, được sang tên trên GCNQSDĐ, nhận đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị S.

- Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông: Việc ông V, bà K ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên thửa đất số 134, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.682m² và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.711,5m² cho ông T được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 188 của Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 79 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị S thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 164, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 149 của Luật đất đai; khoản 6 Điều 19 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị S.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11-10-2023, nguyên đơn anh Phạm Văn Đkháng cáo yêu cầu hủy 02 GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Đăng T đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.682m² và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.711,5m², cùng tọa lạc tại thôn 08, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; buộc gia đình ông V và gia đình anh L phải bồi thường theo hợp đồng đặt cọc cộng thêm chi phí đầu tư tiền sửa ao, chăm sóc vườn cây, tiền phân trong thời gian 04 tháng, tính giá trị đất tăng theo thời gian và tiền lãi phát sinh từ ngày 17-7-2021 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 14-3-2021, cụ thể:

- Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc và chịu phạt cọc cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng; tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 800.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.455.000 đồng, mỗi bên phải chịu 7.727.500 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có ý kiến xin được rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Đăng T; bị đơn có ý kiến đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- 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 299, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết hợp đồng đặt cọc; hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Đăng T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp chưa chính xác, không đầy đủ theo yêu cầu khởi kiện của đương sự, cụ thể:

[1.1]. Nội dung yêu cầu khởi kiện và bản tự khai của đương sự chưa đầy đủ, chưa rõ ràng nhưng Thẩm phán không tiến hành lấy lời khai của đương sự là chưa thực hiện đúng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 98 của Bộ luật Tố tụng dân sự, dẫn đến việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không chính xác.

[1.2]. Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-3-2021 và hủy GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Đăng T. Tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 14-3-2021, nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng đặt cọc, theo nội dung hợp đồng, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn hai lần tổng số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 03 thửa đất cùng tọa lạc tại thôn 08, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, gồm thửa đất số 117 và 134, tờ bản đồ số 10 đã được cấp GCNQSDĐ và 3.000m² chưa được cấp GCNQSDĐ. Trong thời hạn thực hiện hợp đồng, bị đơn thông báo cho nguyên đơn hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và chấp nhận chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật. Đến ngày 22-11-2021, bị đơn chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục sang tên thửa đất số 134, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.682m² và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.711,5m² cho ông Nguyễn Đăng T. Như vậy, với những tài liệu, chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* mới đầy đủ và đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là thiếu sót và chưa chính xác dẫn đến cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng xác lập ngày 14-3-2021 (*tức hợp đồng đặt cọc*) là không đúng.

[2]. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã hòa giải và các đương sự đã thỏa thuận, thống nhất với nhau về việc giải quyết Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (*nhà*) ngày 14-3-2021; nguyên đơn có ý kiến xin được rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Đăng T, bị đơn đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14-3-2021 giữa các bên, bị đơn chấp nhận trả lại cho nguyên đơn số

tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc bị đơn đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác nên cần hủy và đình chỉ giải quyết một phần bản án sơ thẩm.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên anh Phạm Văn Đ là người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 299, Điều 300, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 5 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'láp, tỉnh Đăk Nông, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Ông Vũ Văn V, bà Lê Thị K, anh Phạm Văn L và chị Vũ Thị D chấp nhận có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Phạm Văn Đ và chị Trần Thị S tổng số tiền 800.000.000đ (*tám trăm triệu đồng*), gồm 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc và 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*) tiền phạt cọc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'láp, tỉnh Đăk Nông và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đ, chị Trần Thị S về việc hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Đăng T đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.682m² và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.711,5m², cùng tọa lạc tại thôn 08, xã K, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Anh Phạm Văn Đ và chị Trần Thị S phải chịu 7.727.500đ (*bảy triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh Phạm Văn Đ và chị Trần Thị S đã nộp đủ số tiền này tại Tòa án cấp sơ thẩm.

3.2. Ông Vũ Văn V, bà Lê Thị K, anh Phạm Văn L và chị Vũ Thị D phải liên đới chịu 7.727.500đ (*bảy triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng*)

chỉ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do anh Phạm Văn Đ và chị Trần Thị S đã nộp số tiền này nên buộc ông Vũ Văn V, bà Lê Thị K, anh Phạm Văn L và chị Vũ Thị D phải liên đới hoàn trả cho anh Phạm Văn Đ và chị Trần Thị S số tiền 7.727.500đ (*bảy triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Vũ Văn V, bà Lê Thị K, anh Phạm Văn L và chị Vũ Thị D phải liên đới chịu 36.000.000đ (*ba mươi sáu triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho anh Phạm Văn Đ và chị Trần Thị S số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số X ngày 16-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc anh Phạm Văn Đ phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 13-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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 Đắk R'lấp;
- VKSND huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(*Đã ký tên, đóng dấu*)

Nguyễn Anh Ứng