

Bản án số: 330/2024/DS-PT
Ngày: 25 - 6 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
 - Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.
 - Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm;
Ông Nguyễn Chí Dũng.
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Dạm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/3/2024 và 25/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 367/2023/TLPT- DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Trần Văn T, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số H - H, đường N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Trần Văn T là: Luật sư Nguyễn Văn H – Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: Quốc lộ H,

khóm B, thị trấn lập V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Huỳnh Ngọc Q, sinh năm 1980;

2. Lê Thị N, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Khóm D, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện tại: Ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Huỳnh Ngọc Q và chị Lê Thị N là: Luật sư Nguyễn Văn L thuộc Công ty L2. Địa chỉ: Tầng B, F N, phường Đ, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

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

1. Huỳnh Công T1, sinh năm 1974;

2. Lê Thị N1, sinh năm 1973;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1 là: Ông Huỳnh Công T1, sinh năm 1974. Cùng địa chỉ: Số A, Tổ B, Khóm C, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2024).

3. Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Bùi Trung T2, sinh năm 1979, chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro Chi nhánh Đ; Địa chỉ: Số E, đường N, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Anh Huỳnh Ngọc Q là bị đơn trong vụ án.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Trần Văn T trình bày:

Ngày 10/11/2022, anh và anh Huỳnh Ngọc Q, chị Lê Thị N (Vợ anh Q) có thỏa thuận việc mua bán 02 thửa đất 327, diện tích 1.836m² và thửa 326, diện tích 200m², cùng tờ bản đồ số 09, tại xã P, huyện C, do anh Huỳnh Ngọc Q đứng tên quyền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng là 11.000.000.000 đồng. Anh đã đặt cọc cho anh Q, chị N số tiền 3.000.000.000 đồng. Anh Q, chị N cam kết sẽ tất toán

Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục công chứng và giao đất cho anh. Đến hạn làm thủ tục công chứng và giao đất cho anh thì anh Q, chị N không thực hiện mà còn cố tình né tránh, không gặp anh. Vì vậy, anh yêu cầu anh Huỳnh Ngọc Q và chị Lê Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 10/11/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với đối với 02 thửa đất 327, diện tích 1.836m² và thửa 326, diện tích 200m², cùng tờ bản đồ số 09, tại xã P, huyện C, do anh Huỳnh Ngọc Q đứng tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm anh Trần Văn T thay đổi yêu cầu khởi kiện. Anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/11/2022 bị vô hiệu và yêu cầu anh Q, chị N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh số tiền đã đặt cọc là 3.000.000.000 đồng và bồi thường cho anh 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng. Ngoài ra, anh T không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

- Bị đơn anh Huỳnh Ngọc Q và chị Lê Thị N trình bày:

Anh, chị là vợ chồng; anh, chị không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 10/11/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 327, diện tích 1.836m² và thửa 326, diện tích 200m², cùng tờ bản đồ số 09, tại xã P, huyện C, do anh Huỳnh Ngọc Q đứng tên quyền sử dụng đất; không đồng ý yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/11/2022 bị vô hiệu (anh T yêu cầu hủy hợp đồng); không đồng ý trả lại cho anh T số tiền đã đặt cọc 3.000.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường 3.000.000.000 đồng. Vì đây là hợp đồng niềm tin giữa các bên chứ không có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất. Anh, chị bị phía anh T ép buộc ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 10/11/2022. Hiện tại, 02 thửa đất nói trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đ. Anh, chị yêu cầu xem xét và xử lý vụ án này cho công bằng minh bạch với pháp luật và Hiến pháp của nước Việt Nam. Ngoài ra, anh Q và chị N không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Huỳnh Công T1 và chị Lê Thị N1 trình bày:

Chị N1 là vợ của anh T1, trong vụ án này anh T1 và chị N1 không đồng ý theo yêu cầu của anh Trần Văn T. Ngoài ra, anh T1 và chị N1 không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

+ Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đ trình bày:

Hiện tại 02 thửa đất 327, diện tích 1.836m² và thửa 326, diện tích 200m²,

cùng tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do anh Huỳnh Ngọc Q đứng tên quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đ. Các bị đơn (Anh Q, chị N) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh T1, chị N1) chưa đến hạn thanh toán các khoản vay nên trong vụ án này Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đ không có yêu cầu gì, nếu có yêu cầu thì Ngân hàng sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác. Ngoài ra, Ngân hàng không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn T.
- Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 bị vô hiệu (hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022).
- Anh Huỳnh Ngọc Q và bà Lê Thị N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Trần Văn T số tiền 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/8/2023 anh Huỳnh Ngọc Q làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Trần Văn T phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Q và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Huỳnh Ngọc Q và chị Lê Thị N phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Q.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, hủy Bản án sơ thẩm.

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 tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét việc anh Trần Văn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/11/2022 là vô hiệu và yêu cầu vợ chồng anh Q, chị N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh T số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng và bồi thường hợp đồng đặt cọc là 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng cho thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm anh Q trình bày Hợp đồng đặt cọc nêu trên là giả tạo nhằm để làm tin cho số tiền mà anh Q nợ anh H1 và anh bị anh T, anh H1 ép buộc anh làm Hợp đồng đặt cọc. Để chứng minh cho lời trình bày của mình anh cung cấp cho Tòa án Tờ cam kết trả nợ cho anh H1 ngày 25/10/2022 và đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa anh Q, anh T và anh H1. Đồng thời, anh H1 cũng cung cấp cho Tòa án Giấy vay tiền ngày 14/7/2022, phía sau giấy vay tiền này thể hiện anh Q có viết nội dung cam kết trả cho anh H1 2 tỷ đồng vào ngày 10/11/2022 và giấy chuyển khoản số tiền 400.000.000đ cho anh Q ngày 08/4/2022 được anh Q thừa nhận còn nợ anh H1 số tiền này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm anh Q và anh H1 trình bày không thống nhất về mức lãi suất và số tiền lãi mà anh Q đã trả cho anh H1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ vấn đề này cũng như chưa làm rõ nội dung Tờ cam kết trả nợ của anh Q và nội dung đoạn ghi âm nêu trên để xem xét có việc Hợp đồng đặt cọc hay chỉ là giả tạo để làm niềm tin cho khoản nợ vay của anh H1 như anh Q trình bày. Bởi vì, lời trình bày của anh Q phù hợp với lời trình bày của anh H1 là anh Q có nợ anh H1 vốn lãi là 3.000.000.000 đồng và khi ký hợp đồng đặt cọc anh T là người giao tiền

cho anh H1 3.000.000.000 đồng. Anh Q cho rằng không có việc chuyển nhượng và cũng không có nhận 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc của anh T. Còn anh T và anh H1 cho rằng có sự đồng ý thỏa thuận của anh Q về việc cản trừ tiền nợ nên anh T mới đưa 3.000.000.000 đồng cho anh H1. Việc này không được anh Q thừa nhận còn anh T và anh H1 không có chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các tình tiết nêu trên nhưng đã xét xử buộc anh Q, chị N trả cho anh T 3.000.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường cọc 3.000.000.000 đồng là chưa có căn cứ vững chắc. Đồng thời, không đưa anh H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu tư cách đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Bởi vì, anh Q không đồng ý việc anh T đưa 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc cho anh H1 để trừ nợ và cũng chưa có căn cứ xác định rõ tiền vốn và lãi anh Q nợ cụ thể là bao nhiêu, có phù hợp với quy định của pháp luật hay không. Vì vậy, việc đưa anh H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án là cần thiết để giải quyết vụ án được chính xác, toàn diện và đúng pháp luật, tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần phải hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

- Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T là chưa phù hợp như đã nhận định ở trên nên không chấp nhận.

- Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Q, chị N là có căn cứ một phần.

- Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp và ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng là có căn cứ và phù hợp pháp luật như đã phân tích ở trên nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của anh Q và anh Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST, ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

Anh Huỳnh Ngọc Q được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0005383 ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác (Nếu có) sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN CHỦ TỌA

Đinh Chí Tâm – Nguyễn Chí Dũng

Sỹ Danh Đạt

