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

Bản án số: 76/2021/DS-PT
Ngày: 23 - 8 - 2021
V/v tranh chấp về 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 TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021 về việc *"Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 191/2021/QĐ-PT ngày 12/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 212/2021/QĐ-PT ngày 26/7/2021, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn*: Ông Châu Văn H (1957 - 2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:

1/. Bà Phạm Ngọc Bạch H, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 336 K, xã H, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

2/. Anh Châu Ngọc L, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 336 K, xã H, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, anh L:

Ông Lê Cao T, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 135 N, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2021.

2- *Bị đơn*: Ông Phan Đắc Mậu Đ, sinh năm: 1978; địa chỉ: Trang trại cà phê P, tổ 3, thôn Đ, xã H, huyện Đ, L. Có mặt.

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

1/. Bà Phạm Ngọc Bạch H, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 336 K, xã H, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

2/. Anh Châu Ngọc L, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 336 K, xã H, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, anh L:

Ông Lê Cao T, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 135 N, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2019.

3/. Bà Trần Nguyệt T, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 3, thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

- Người kháng cáo: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Châu Văn H là bà Phạm Ngọc Bạch H và anh Châu Ngọc L.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/7/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Châu Văn H; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông H là bà Phạm Ngọc Bạch H, anh Châu Ngọc L (do ông Lê Cao T người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông Châu Văn H và ông Phan Đắc Mậu Đ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Châu Văn H vào ngày 07/6/2000.

Ngày 11/3/2019, ông H và ông Đ ký giấy nhận tiền đặt cọc với số tiền 200.000.000đ; sau khi nhận đặt cọc của ông Đ với số tiền 200.000.000đ thì ông H có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T (*Văn phòng công chứng A cũ*) làm thủ tục chuyển nhượng diện đất trên cho ông Đ nhưng Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T thông báo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đã hết hạn, cần phải gia hạn thời gian sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên hộ gia đình nên không thể sang tên ngay cho ông Đ

được. Vì vậy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng không hoàn thành.

Sau khi không sang tên được, ông H đã liên lạc với ông Đ để trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ nhưng ông Đ không nhận lại mà yêu cầu ông H phải đền cho ông Đ số tiền phạt cọc gấp 10 lần số tiền đã đặt cọc.

Hiện nay, ông H và gia đình không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Đ nữa nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2019 giữa ông H và ông Đ là vô hiệu; hủy giấy nhận tiền cọc ngày 11/3/2019 ký kết giữa ông H và ông Đ; ông H đồng ý trả lại cho ông Đ 200.000.000đ tiền đặt cọc. Ông H không đồng ý việc ông Đ yêu cầu ông H phải trả số tiền phạt cọc 200.000.000đ x 10 lần = 2.000.000.000đ.

Do ông H chết vào ngày 21/4/2020, hàng thừa kế thứ nhất của ông H gồm bà Phạm Ngọc Bạch H *(vợ ông H)* và anh Châu Ngọc L *(con ông H)* tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn H.

Bị đơn ông Phan Đắc Mậu Đ trình bày:

Ngày 11/3/2019, gia đình ông H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông diện tích đất 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện Đ *(trước đây ông trình bày diện tích đất chuyển nhượng là 5.614m^2 là do khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên không tiến hành đo đạc mà thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay vợ chồng ông H đang quản lý, sử dụng)* đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Văn H. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 5.000.000.000đ.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc là giấy nhận tiền cọc ngày 11/3/2019 do ông trực tiếp viết tại nhà ông H, theo đó vợ chồng ông H, bà H và con của ông H, bà H là anh L có nhận của ông số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và có thỏa thuận trong giấy đặt cọc: " Nếu ông không mua thì mất tiền đặt cọc, nếu ông H không bán thì phải chịu phạt cọc gấp 10 lần tiền đã đặt cọc"; ông H là người ký tên vào giấy nhận tiền cọc ngày 11/3/2019.

Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông H có đưa cho ông xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và hai bên đã cắm cọc xác định ranh giới diện tích đất chuyển nhượng. Ông cùng vợ chồng ông H và em gái của ông H cũng đã tiến hành cắm cọc để xác định con đường đi chung cho diện tích đất

mà em gái của ông H sử dụng nằm trong diện tích đất chuyển nhượng cho ông. Ông xác định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất trên không có tranh chấp.

Cùng ngày 11/3/2019, vợ chồng ông và gia đình ông H gồm có ông H, bà H, anh L đến Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T *(Văn phòng công chứng A cũ)* để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Văn phòng công chứng thông báo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông H đã hết hạn nên cần phải thực hiện việc gia hạn đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H phải chuyển quyền sử dụng đất từ hộ ông H sang cá nhân ông H để thuận tiện cho việc chuyển nhượng. Do đó hai bên không lập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Hai bên có thỏa thuận miệng với nhau trong thời gian 01 tuần, sau khi ông H làm xong các thủ tục theo hướng dẫn của Văn phòng công chứng thì hai bên tiếp tục làm thủ tục để chuyển nhượng đất.

Sau đó, bà H thông báo với ông về việc gia đình bà H không đồng ý chuyển nhượng đất nữa và gia đình bà H đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ mà ông đã đưa cho ông H với lý do: Em ruột của ông H khởi kiện tranh chấp đường đi chung với ông H nhưng ông không đồng ý nhận lại tiền cọc và ông vẫn giữ nguyên nguyện vọng tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất trên nên các bên phát sinh tranh chấp.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là giấy nhận tiền cọc ngày 11/3/2019 giữa vợ chồng ông và ông H và ông H đồng ý trả lại cho ông số tiền mà ông đã đặt cọc cho ông H là 200.000.000đ thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu gia đình ông H phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận trong giấy nhận tiền cọc ngày 11/3/2019.

Hiện nay ông H đã chết, trong trường hợp gia đình ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H, anh L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc 200.000.000đ và số tiền phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc là 200.000.000đ x 10 lần = 2.000.000.000đ. Tổng cộng là 2.200.000.000đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc Bạch H, ông Châu Ngọc L (do ông Lê Cao T là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà H là vợ của ông H; còn anh L là con chung của ông H và bà H. Ngoài bà H và anh L ra thì ông H không có vợ và con nào khác. Bố mẹ của ông H là

ông Châu Văn Chắt đã chết ngày 12/9/2005 và bà Nguyễn Thị Hương đã chết ngày 17/8/1970.

Bà H, anh L không biết và cũng không đồng ý việc ông Đ và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện Đ *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông H vào ngày 07/6/2000).*

Việc ông H và ông Đ ký giấy nhận tiền đặt cọc với số tiền 200.000.000đ vào ngày 11/3/2019 thì bà H, anh L cũng không biết. Bà H và anh L cũng không đến Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T *(Văn phòng công chứng A cũ)* để làm thủ tục chuyển nhượng diện đất trên cho ông Đ.

Ông H chết ngày 21/4/2020. Hiện nay bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất trên và quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông H vào ngày 07/6/2000 và bà H cũng là người đang quản lý số tiền 200.000.000đ là tiền đặt cọc mà ông Đ giao cho ông H. Bà H và anh L đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2019 giữa ông H và ông Đ vô hiệu, hủy giấy nhận tiền cọc ngày 11/3/2019 được ký kết giữa ông H và ông Đ. Bà H và anh L đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền 200.000.000đ mà ông Đ đã đặt cọc cho ông H. Bà H, anh L không đồng ý việc ông Đ yêu cầu trả số tiền phạt cọc 200.000.000đ x 10 lần = 2.000.000.000đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Nguyệt T trình bày:

Bà là vợ của ông Đ và đồng ý với lời trình bày của ông Đ. Bà xác định diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện Đ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H thì bà không đồng ý, bà yêu cầu thực hiện đúng như giấy nhận tiền cọc ngày 11/3/2019.

Hiện nay, ông H đã chết. Trong trường hợp bà H và anh L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H không chuyển nhượng đất thì bà H, anh L phải trả cho vợ chồng bà số tiền cọc là 200.000.000đ và trả số tiền phạt cọc là 200.000.000đ x 10 lần = 2.000.000.000đ. Tổng cộng là 2.200.000.000đ.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H là bà Phạm Ngọc Bạch H,

anh Châu Ngọc L) đối với bị đơn ông Phan Đắc Mậu Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Châu Văn H và ông Phan Đắc Mậu Đ đối với diện tích đất 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Châu Văn H vào ngày 07/6/2000 theo giấy nhận tiền cọc ngày 11/3/2019.

Buộc bà Phạm Ngọc Bạch H phải trả cho ông Phan Đắc Mậu Đ, bà Trần Nguyệt T số tiền đặt cọc 200.000.000đ *(hai trăm triệu đồng)* và số tiền phạt cọc 2.000.000.000đ *(hai tỷ đồng)*.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/5/2021, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Châu Văn H là bà Phạm Ngọc Bạch H và anh Châu Ngọc L kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Ngày 25/5/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 308/KN-VKS-DS với nội dung kháng nghị đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Ngày 04/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 327/QĐ-VKS-DS với nội dung rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 308/KN-VKS-DS ngày 25/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ với lý do đã hết thời hạn sửa đổi bổ sung quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

Ngày 04/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 255/KN-VKS-DS với nội dung kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo, trong quyết định kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

1/. Bà Phạm Ngọc Bạch H, anh Châu Ngọc L đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm hoặc sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để hủy giấy nhận tiền cọc.

2/. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2019 giữa nguyên đơn ông H và bị đơn ông Đ vô hiệu; tuyên buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông H là bà H có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Đ số tiền 200.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H, anh L (do ông T là người đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Bị đơn ông Đ không kháng cáo, không đồng ý đối với kháng cáo của bà H, anh L đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang không kháng cáo, không đồng ý đối với kháng cáo của bà H, anh L đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà H, anh L; sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H; tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2019 giữa nguyên đơn ông H và bị đơn ông Đ vô hiệu; tuyên buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông H là bà H có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Đ số tiền 200.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 11/3/2019 giữa ông H và ông Đ để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng diện tích đất 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông H vào ngày 07/6/2000 là vô hiệu vì ông H cho rằng giao dịch giữa các bên không tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc

ngày 11/3/2019 và ông H đồng ý trả cho bị đơn ông Đ số tiền đặt cọc 200.000.000đ mà ông H đã nhận của ông Đ.

Còn bị đơn ông Đ không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông H. Ông Đ yêu cầu gia đình ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, trường hợp hủy hợp đồng đặt cọc thì bị đơn ông Đ yêu cầu ông H phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ và yêu cầu ông H phải chịu số tiền phạt cọc theo như cam kết trong hợp đồng đặt cọc là 2.000.000.000đ. Tổng cộng là 2.200.000.000đ.

Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ là có căn cứ.

[1.2] Xét kháng cáo của bà H, anh L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L là trong thời hạn luật định nên có căn cứ xem xét.

[2] Xét kháng cáo của bà H, anh L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L:

[2.1] Theo giấy nhận tiền cọc (bút lục số 23) thể hiện: Ngày 11/3/2019, ông H có nhận của ông Đ, bà Trang số tiền 200.000.000đ là tiền đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại thôn Đ, xã H, giá chuyển nhượng đất là 5.000.000.000đ, số tiền còn lại sau khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông Đ thì ông Đ sẽ thanh toán đầy đủ; hai bên thỏa thuận: " Nếu ông Đ thay đổi ý không mua thì phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc, nếu ông H thay đổi ý định không bán thì phải bồi thường gấp 10 lần số tiền đã nhận cọc của ông Đ, nếu nhà nước không cho bán và sang tên thì bên bán chỉ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cọc mà không chịu thêm bất cứ khoản phí nào"; giấy nhận tiền đặt cọc có chữ ký xác nhận của bên chuyển nhượng đất là ông H.

[2.2] Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận các bên có xác lập 01 hợp đồng đặt cọc theo giấy nhận tiền cọc ngày 11/3/2019 thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tại tổ 3, thôn Đ, xã H, huyện Đ; giấy đặt cọc không ghi diện tích đất, số thửa đất và tờ bản đồ nhưng nguyên đơn ông H và bị đơn ông Đ đều thống nhất diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông H vào ngày 07/6/2000; giá chuyển nhượng là 5.000.000.0000đ (năm

tỷ đồng) và đặt cọc số tiền 200.00.000đ để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất trên. Số tiền còn lại sau khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên xong cho ông Đ thì ông Đ sẽ thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu.

[3] Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh nên có căn cứ xác định việc thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên giữa các bên là có xảy ra trên thực tế.

[4] Sau khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc và ông H đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 200.000.000đ thì ông Đ và ông H có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên nhưng Văn phòng công chứng thông báo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đã hết hạn nên cần phải làm thủ tục gia hạn thời gian sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên hộ gia đình nên không thể tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Lời khai này của các đương sự là phù hợp và có căn cứ. Bởi lẽ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông H vào ngày 07/6/2000 thì thửa đất mà hai bên tiến hành chuyển nhượng là thửa đất số 118 tờ bản đồ số 16 có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác (ĐRM);

[5] Như vậy, tài sản giao dịch giữa các bên là diện tích đất 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, xã H, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông H vào ngày 07/6/2000. Do diện tích đất nêu trên cấp cho hộ ông H chứ không phải cấp cho cá nhân ông H nên đây là tài sản chung của hộ gia đình ông H. Vì vậy, ông H không được tự ý định đoạt đối với tài sản trên, việc định đoạt tài sản trên phải có sự đồng ý của vợ ông H là bà H và con chung của ông H, bà H là anh L.

[6] Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên

nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả 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".

[7] Như vậy, việc ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên là nhằm đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì đối tượng của hợp đồng đặt cọc là diện tích đất 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, xã H, huyện Đ không thực hiện được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là của hộ ông H bao gồm ông H, bà H, anh L nhưng chỉ có một mình ông H đứng ra ký kết và tự định đoạt toàn bộ tài sản này nên việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất trong trường hợp này được coi là vô hiệu tại thời điểm ký kết. Ông Đ cũng thừa nhận ông Đ đã được ông H cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ông Đ đã biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông H chứ không phải cấp cho cá nhân ông H. Lẽ ra, khi thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông Đ phải yêu cầu cần có sự đồng ý và ký tên của các thành viên khác trong hộ ông H vào trong hợp đồng đặt cọc thì mới đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng đất nhưng ông Đ vẫn thỏa thuận và viết giấy đặt cọc với một mình ông H trước khi làm thủ tục chuyển nhượng đất.

[8] Ông Đ cũng thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì cả ông Đ và ông H đều đã đến Văn phòng công chứng để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H chứ không phải cấp cho cá nhân ông H nên một mình ông H không thể đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Đ được mà cần có sự đồng ý và ký tên của các thành viên khác trong hộ ông H.

[9] Tại giấy nhận tiền cọc thì hai bên cũng đã thỏa thuận "…nếu Nhà nước không cho bán và sang tên thì bên bán chỉ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cọc mà không chịu thêm bất cứ khoản phí nào khác…". Như vậy, sau khi nhận tiền đặt cọc thì ông H vẫn có thiện chí chuyển nhượng đất cho ông Đ nhưng việc chuyển nhượng không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên tự ý thỏa thuận chuyển nhượng đất mà không có sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ của ông H nên pháp luật không cho phép chuyển nhượng.

Ngoài ra, theo giấy nhận tiền cọc thì chỉ thể hiện một mình ông H ký tên là người nhận tiền, bản thân bà H và anh L đều không thừa nhận việc có tham gia thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Đ và bà H, anh L cũng không đồng ý cho ông H chuyển nhượng đất của gia đình cho ông Đ. Do đó, theo như thỏa thuận

của giấy nhận tiền cọc thì ông H chỉ phải trả lại số tiền cọc 200.000.000đ.

[10] Theo Hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 11/3/2019 nhưng mãi đến ngày 20/3/2019, ông H và bà H, anh L mới ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Phan Thị Báu … Tại trang IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cũng đã cập nhật những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ngày 12/4/2019 ghi nội dung: *"Tặng cho ông Châu Văn H.... theo Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Phan Thị Báu công chứng số 1063, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2019"*.

[11] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ngày 20/3/2019 bà H, anh L đã ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H và đã được cập nhật thay đổi biến động từ hộ ông H sang tên cho cá nhân ông H nhưng sau đó ông H vẫn không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo thỏa thuận là vi phạm nên tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và ông H phải chịu phạt cọc là thiếu căn cứ. Bởi lẽ, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến tháng 4/2019 đã được điều chỉnh sang tên cho cá nhân ông H nhưng tại thời điểm ký kết giấy đặt cọc vào tháng 3/2019 thì đất vẫn thuộc quyền sử dụng của các thành viên trong hộ gia đình ông H nên một mình ông H ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho ông Đ là vẫn chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng đất nên không có căn cứ để xác định ông H không thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận. Như vậy, việc ông H tự ý định đoạt toàn bộ tài sản nêu trên trước khi được bà H, anh L tặng cho là không đúng quy định của pháp luật.

[12] Ngoài ra, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì các bên vẫn chưa tiến hành hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất thì có tranh chấp về lối đi với chị em ông H đối với diện tích đất chuyển nhượng nêu trên. Cụ thể, ngày 10/5/2019 em gái của ông H là bà Châu Thị Ngọc Hạnh có đơn yêu cầu gửi Ủy ban nhân dân xã H giải quyết về việc tranh chấp đất đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông H và ông Đ.

Theo quy định tại Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015 thì:

*"*1. Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan.

2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của

gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác*”*.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông H, việc cá nhân ông H là thành viên hộ muốn định đoạt, chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất cấp cho hộ gia đình nêu trên thì cần có sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ. Thành viên trong hộ là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật hôn nhân và gia đình đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

[13] Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 2, Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì:

*“*Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ trường hợp các chủ sở hữu căn hộ cùng sử dụng chung thửa đất trong nhà chung cư*.”*.

Như vậy, đối với trường hợp ông H là thành viên trong hộ đơn phương chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình, phải đảm bảo được tất cả các thành viên có tên trong hộ khẩu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng ý ký chuyển nhượng hoặc có văn bản ủy quyền cho cá nhân ông H để thực hiện giao kết hợp đồng thì hợp đồng đó mới được coi là hợp pháp.

Do đối tượng của hợp đồng đặt cọc là diện tích đất 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại xã H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông H vào ngày 07/6/2000. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất thì bà H, anh L không ký vào hợp đồng đặt cọc nói trên; việc ông H tự ý ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của bà H, anh L và bà H, anh L cũng không có văn bản ủy quyền cho ông H đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên nên việc ông H và ông Đ tự ý ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất là không đúng quy định của pháp luật.

Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa ông H và ông Đ bị vô hiệu tại thời điểm ký kết ngày 11/3/2019. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định hợp đồng đặt cọc nêu trên có hiệu lực pháp luật là không đúng.

[14] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì:

"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận".

Do đó, ông H phải trả cho ông Đ số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đồng, nhưng do ông H đã chết vào ngày 21/4/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H là bà H và anh L. Tại trang IV, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 ngày 07/6/2000 những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 10/9/2020 ghi nội dung: *"Thừa kế cho bà Phạm Ngọc Bạch H theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Văn phòng công chứng Phan Thị Báu công chứng số 1815, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/8/2020"*.

Do hiện nay bà H thừa kế toàn bộ tài sản của ông H và bà H cũng là người giữ toàn bộ số tiền đặt cọc 200.000.000đ nên bà H có nghĩa vụ trả cho ông Đ, bà Trang số tiền cọc mà ông H đã nhận là 200.000.000đ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bà H phải trả số tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ là không đúng quy định của pháp luật.

[15] Về án phí: Bà H, sinh năm 1956, hiện đã trên 60 tuổi. Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2014/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 cũng như Điều 2 của Luật người cao tuổi năm 2009 thì bà H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bà H phải chịu 72.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay bà H (do ông T là người đại diện theo ủy quyền) đề nghị được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bên cạnh đó, ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2019 được ký kết giữa ông H và ông Đ. Bản án dân sự sơ thẩm cũng tuyên hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên thì lẽ ra quyết định của bản án dân sự sơ thẩm phải tuyên là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H nhưng tại phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm lại tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H là bà H, anh L) là mâu thuẫn và không đúng quy định của pháp luật.

[16] Với những phân tích trên, cần chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà H, anh L và chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L để sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[17] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà H, anh L được chấp nhận và bà H thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên bà H, anh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho anh L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị phúc thẩm số 255/KN-VKS-DS ngày 04/6/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Phạm Ngọc Bạch H và anh Châu Ngọc L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc "*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn ông Châu Văn H; bị đơn ông Phan Đắc Mậu Đ, cụ thể như sau:

Căn cứ các Điều 117, 131, 212, 328 và Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Văn H là bà Phạm Ngọc Bạch H, anh Châu Ngọc L) đối với bị đơn ông Phan Đắc Mậu Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Nguyệt T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Châu Văn H và ông Phan Đắc Mậu Đ đối với diện tích đất 3.266,9m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện Đ, tỉnh L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Châu Văn H vào ngày 07/6/2000 theo giấy nhận tiền cọc ngày 11/3/2019 là vô hiệu.

1.2- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Châu Văn H và ông Phan Đắc Mậu Đ đối với diện tích đất 3.266,9m^2

thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện Đ, tỉnh L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q435463 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Châu Văn H vào ngày 07/6/2000 theo giấy nhận tiền cọc ngày 11/3/2019.

2. Buộc bà Phạm Ngọc Bạch H phải trả cho ông Phan Đắc Mậu Đ, bà Trần Nguyệt T số tiền đặt cọc 200.000.000đ *(hai trăm triệu đồng).*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Ngọc Bạch H được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Văn H là bà Phạm Ngọc Bạch H số tiền 5.300.000đ *(năm triệu ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí mà ông H đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0013756 ngày 20/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Ngọc Bạch H được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho anh Châu Ngọc L 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà anh L đã tạm nộp theo biên lai thu số 0001389 ngày 02/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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, 7b và Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự (05);
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân