TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1165/2023/DS-PT
Ngày: 08/12/2023
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/11/2023 và 08/12/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 385/2023/TLPT-DS ngày 04/10/2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2023/DSST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4743/2023/QĐ-PT ngày 13/10/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 15199/2023/QĐ-PT ngày 13/11/2023 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa phúc thẩm số 16226/TB-TA ngày 05/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1950; (có mặt)

Địa chỉ: Số 730/13 đường L, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Ngọc K – Văn phòng Luật sư H – thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 27 đường A, Phường J, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1/ Bà Bùi Thị Kh, sinh năm 1957; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 122/2 đường Ng, hẻm 98, tổ 10, ấp C, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2/ Bà Bùi Thị B, sinh năm 1959; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 30 đường N1, tổ 9, ấp 3, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3/ Ông Bùi Văn Tr, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 254 đường N2, tổ 2, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4/ Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 21/1 đường V, ấp Ph, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5/ Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 83 N3, ấp B, xã T1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6/ Ông Bùi Văn T2, sinh năm 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 201/33/3 đường N3, tổ 1, ấp Ph, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7/ Bà Bùi Thị Ngọc A, sinh năm 1972; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 17 đường 610, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.8/ Ông Bùi Văn D, sinh năm 1975; (có mặt)

Địa chỉ: Số 258A N3, tổ 2, ấp Ph, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.9/ Bà Bùi Thị Hoàng Th1, sinh năm 1978; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 256 N3, tổ 2, ấp Ph, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.10/ Ông Bùi Huyền Đ, sinh năm 1981; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 256A N3, tổ 2, ấp Ph, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.11/ Bà Bùi Thị Kim H, sinh năm 1983; (có mặt)

Địa chỉ: Số 256 N3, tổ 2, ấp Ph, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình L.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Đình L trình bày:

Ngày 11/6/2016, ông và ông Bùi Văn M (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi Mẳng) ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 5.270 m^2 thuộc các thửa 1218, 1209, 1210, 1184, 1186 tờ bản đồ số 12 (52) tại xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 901296, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/11/2001. Ông L đã đặt cọc cho ông M 200.000.000 đồng do con gái là bà Bùi Thị Kh nhận.

Sau khi đặt cọc vài hôm thì ông M bệnh nặng và mất ngày 01/8/2018 nên chưa tiến hành được thủ tục công chứng mua bán. Trong thời gian ông M điều trị bệnh, theo đề nghị của các con ông M, ngày 07/7/2018 ông có làm biên bản thỏa thuận trả tiền trước cho ông M số tiền 1.682.600.000 đồng, ông chỉ giữ lại 120.000.000 đồng, sau khi công chứng sẽ trả hết. Biên bản thỏa thuận này có ông M và các con cùng ký tên. Tuy nhiên, từ đó đến nay đã hơn 01 năm, ông đến nhà cũng như gọi điện nhắc nhở, thúc giục nhiều lần để yêu cầu làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng các con ông M không thực hiện. Nay ông L yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn phải trả cho ông L số tiền đặt cọc là 1.882.600.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 1.882.600.000 đồng, tổng cộng là 3.765.200.000 đồng.

Ngày 20/10/2022, ông L bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông như sau:

- Yêu cầu các bị đơn phải tiến hành thủ tục kê khai di sản để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với 5.270 m^2 đất thuộc các thửa 1218, 1209, 1210, 1184, 1186 tờ bản đồ số 12 (52) tại xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 901296, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/11/2001.

- Yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn (Bùi Thị Kh, Bùi Thị B, Bùi Văn Tr, Bùi Thị Đình, Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thị Ngọc A, Bùi Văn D, Bùi Thị Hoàng Th1, Bùi Huyền Đ, Bùi Thị Kim H) phải trả cho ông số tiền đặt cọc 1.882.600.000 (Một tỷ tám trăm tám mươi tám triệu sáu trăm nghìn) đồng và bồi thường gấp đôi tiền cọc: 1.882.600.000 đồng x 2 = 3.765.200.000 (Ba tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm nghìn) đồng, tổng cộng các bị đơn phải trả cho ông số tiền là 5.647.800.000 (Năm tỷ sáu trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm nghìn) đồng.

Ngày 02/02/2023, Ông L bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn (Bùi Thị Kh, Bùi Thị B, Bùi Văn Tr, Bùi Thị Đình, Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thị Ngọc A, Bùi Văn D, Bùi Thị Hoàng Th1, Bùi Huyền Đ, Bùi Thị Kim H) phải trả cho ông số tiền đặt cọc 1.882.600.000

(Một tỷ tám trăm tám mươi tám triệu sáu trăm nghìn) đồng và bồi thường gấp đôi tiền cọc: 1.882.600.000 đồng x 2 = 3.765.200.000 (Ba tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm nghìn) đồng. Tổng cộng các bị đơn phải trả cho ông số tiền là 5.647.800.000 (Năm tỷ sáu trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm nghìn) đồng.

Bị đơn ông Bùi Huyền Đ trình bày: Ông là con của ông Bùi Văn M. Trong vụ án này, ông đã ủy quyền cho ông Bùi Văn D toàn quyền quyết định và ông cam kết không thắc mắc khiếu nại gì về sau.

Bị đơn bà Bùi Thị Kh, ông Bùi Văn T1, bà Bùi Thị B, bà Bùi Thị Đ, bà Bùi Thị Ngọc A trình bày: Các ông bà là con của ông Bùi Văn M. Trước đây cha bà có ký Hợp đồng nhận cọc vào ngày 11/6/2018, theo nội dung hợp đồng thì ông M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L phần đất diện tích 5.270 m^2 thuộc các thửa 1218, 1209, 1210, 1185, 1184, 1186, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1110/QSDĐ, ngày 09/4/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Văn M, với giá là 2.002.600.000 (Hai tỷ không trăm lẻ hai triệu sáu trăm nghìn) đồng. Nay ông M đã chết, các ông bà giao quyền quyết định lại cho ông Bùi Văn D. Việc bán hay không do ông D quyết định, nếu không bán thì ông D phải có nghĩa vụ hoàn tiền lại cho ông L, các ông bà không liên quan gì đến việc này.

Bị đơn ông Bùi Văn Tr trình bày: Ông là con của ông Bùi Văn M. Ông thừa nhận cha ông có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L phần đất diện tích 5.270 m^2 thuộc các thửa 1218, 1209, 1210, 1185, 1184, 1186 tờ bản đồ số 12, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1110/QSDĐ, ngày 09/4/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Văn M, với giá là 2.002.600.000 (Hai tỷ không trăm lẻ hai triệu sáu trăm nghìn) đồng. Nay cha ông đã chết, ông giao quyền quyết định lại cho ông Bùi Văn D. Việc bán hay không do ông D quyết định, nếu không bán thì ông D phải có nghĩa vụ hoàn tiền lại cho ông L, ông không liên quan gì đến việc này.

Ngày nhận tiền có ông là Bùi Văn Tr, bà Bùi Thị Kh, ông Bùi Huyền Đ và cha ông là ông Bùi Văn M, khi đó cha ông còn tỉnh táo, minh mẫn. Ông là người đại diện nhận tiền theo yêu cầu của cha ông, làm theo lời của cha ông chia cho các anh em ông mỗi người 100.000.000 đồng, số tiền còn lại gửi vào Ngân hàng do bà Kh tạm thời đứng tên, hiện nay số tiền này vẫn còn. Khoảng 03 ngày sau khi nhận tiền chia cho các anh chị em mỗi người 100.000.000 đồng, chia bằng tiền mặt. Nếu các anh em còn lại muốn giữ lại phần đất của cha ông, bằng cách nào đó anh em ông giữ lại được phần đất này thì các anh em đó phải thực hiện thay nghĩa vụ của ông L, cụ thể là giao lại cho các người con còn lại gồm 07 người con của cha mẹ ông gồm: ông, bà Kh, bà B, bà Đ, ông Tấm, ông T2, bà A số tiền còn lại theo hợp đồng mà ông L chưa thanh toán. Phần đất tranh chấp nếu sau này lấy lại được, ông không liên quan gì đến thừa kế hay chia chác gì đối với phần đất này vì phần đất này thuộc về

những người chuộc lại. Bà Bùi Thị Kh cũng thống nhất với lời khai của ông Tr.

Bị đơn bà Bùi Thị Hoàng Th1 trình bày: Bà là con của ông Bùi Văn M, sinh năm: 1936; địa chỉ: ấp Ph, xã Ph, huyện C. Trước đây cha bà có ký Hợp đồng nhận cọc vào ngày 11/6/2018, theo nội dung hợp đồng thì cha bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L phần đất diện tích 5.270 m^2 thuộc các thửa 1218, 1209, 1210, 1185, 1184, 1186 tờ bản đồ số 12, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1110/QSDĐ, ngày 09/4/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Văn M, giá chuyển nhượng là 2.002.600.000 (Hai tỷ không trăm lẻ hai triệu sáu trăm nghìn) đồng. Nay cha bà đã chết, bà giao quyền quyết định lại cho ông Bùi Văn D, sinh năm: 1975; địa chỉ: số 258A N3, tổ 2, ấp Ph, xã Ph, huyện C. Bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông L, còn về mặt tiền hoàn lại cho ông L, bà sẽ thỏa thuận lại với gia đình sau.

Bị đơn ông Bùi Văn D trình bày: Ba ông Bùi Văn M, từ nhỏ lúc 02 tuổi ba ông đã mất cha mẹ nên ba ông sống nhờ ở bà cô của ba ông, những giấy tờ có liên quan đến ông bà nội của ông do chiến tranh nên gia đình ông không có lưu trữ. Ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông sẽ đại diện gia đình hoàn trả lại tiền cho ông L theo quy định của pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ phía bị đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Bản photo giấy khai tử ông M và bà Chư, giấy ra viện, văn bản cung cấp thông tin quy hoạch, biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng nhận cọc đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2023/DSST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình L.

1. Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2018 giữa ông Nguyễn Đình L với ông Bùi Văn M, bà Bùi Thị Kh, bà Bùi Thị B, ông Bùi Văn Tr, bà Bùi Thị Đ, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn T2, bà Bùi Thị Ngọc A, ông Bùi Văn D, bà Bùi Thị Hoàng Th1, ông Bùi Huyền Đ, bà Bùi Thị Kim H vô hiệu.

2. Buộc bà Bùi Thị Kh, bà Bùi Thị B, ông Bùi Văn Tr, bà Bùi Thị Đ, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn T2, bà Bùi Thị Ngọc A, ông Bùi Văn D, bà Bùi Thị Hoàng Th1, ông Bùi Huyền Đ, bà Bùi Thị Kim H (đại diện là ông Bùi Văn D) trả lại cho ông Nguyễn Đình L số tiền 2.082.600.000 (Hai tỷ không trăm tám mươi hai triệu sáu trăm nghìn) đồng. Trả 01 lần, ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Kh, bà Bùi Thị B, ông Bùi Văn Tr, bà Bùi Thị Đ, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn T2, bà Bùi Thị Ngọc A, ông

Bùi Văn D, bà Bùi Thị Hoàng Th1, ông Bùi Huyền Đ, bà Bùi Thị Kim H phải chịu là 73.652.000 (Bảy mươi ba triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn) đồng .

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

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

Ngày 29/6/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Đình L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/6/2023, Viện kiểm sát nhân dân huyện C có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện C với nội dung như sau: Ngày 11/6/2018, ông M và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông M chuyển nhượng cho ông L phần đất diện tích 5.270 m^2 thuộc các thửa 1218, 1209, 1210, 1185, 1184, 1186, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1110/QSDĐ, ngày 09/4/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Văn M và nhận tiền cọc là 200.000.000 đồng. Do điều kiện, hoàn cảnh thực hiện hợp đồng có sự thay đổi nên ông M và ông L ký Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2018 cùng với sự tham gia của các con ông M là bà Kh, bà B, ông Tr, bà Đ, ông T1, ông T2, bà A, ông D, bà Th1, ông Đ, bà H. Trong biên bản này có điều khoản rằng: Trường hợp xấu nhất ông M chết thì các con ông M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông L; Số tiền ông L giao được xem như là tiền đặt cọc, nếu bên bán đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp đôi.

Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định tại thời điểm ông M ký Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2018, ông M không nhận thức và làm chủ hành vi của mình thể hiện, ông M không ký tên và ghi rõ họ tên mà chỉ điểm chỉ trên Biên bản thỏa thuận. Do đó, Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2018 vô hiệu. Xét thấy, trong hồ sơ không có tài liệu nào cho thấy ông M bị mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự. Việc ông M không ký, ghi rõ họ tên và không ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không là cơ sở để xem xét một người có năng lực nhận thức và làm chủ hành vi hay không. Vì vậy, nhận định của bản án sơ thẩm là thiếu căn cứ.

Trong vụ án này, các đương sự không yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của dân sự vô hiệu nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không tiến hành lập biên bản giải thích cho đương sự biết để thực hiện các quyền yêu cầu. Tòa án cũng

không xem xét đến yếu tố lỗi và bồi thường thiệt hại mà chỉ buộc các bên hoàn lại cho nhau những gì đã nhận là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo hướng đã phân tích.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Luật sư Võ Ngọc Khánh là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Đình L trình bày: Ngày 11/6/2018, ông M chuyển nhượng cho ông L phần đất diện tích 5.270 m^2 thuộc các thửa 1218, 1209, 1210, 1185, 1184, 1186, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1110/QSDĐ, ngày 09/4/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Văn M và nhận tiền cọc là 200.000.000 đồng. Sau đó, cụ M cùng các con của cụ M đã nhận thêm số tiền là 1.682.600.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận đề ngày 07/7/2018 được ký giữa ông L và cụ M cùng các con. Các bên cam kết toàn bộ số tiền bên bán nhận xem là tiền đặt cọc, nếu bên bán không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường gấp đôi. Do các con của cụ M không đồng ý tiếp tục hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc bên bán phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là 1.882.600.000 đồng và trả lại tiền đặt cọc là 1.882.600.000 đồng. Tổng cộng các con ông M phải trả cho ông L số tiền là 5.647.800.000 (Năm tỷ sáu trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm nghìn) đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Đình L đồng ý với ý kiến của Luật sư Võ Ngọc Khánh.

Bị đơn ông Bùi Văn D trình bày: Ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông L và cũng không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông L. Bởi lẽ, ông D không tham gia vào giao dịch. Việc ông D có ký tên vào Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2018 là theo đề nghị của ông Tr nhưng ông D không nhận bất cứ khoản tiền nào trong giao dịch này. Do phần đất ruộng này là kỷ niệm của cha mẹ ông để lại nên ông muốn giữ lại và ông sẽ đại diện cho gia đình trả cho ông L số tiền đã nhận. Theo Biên bản định giá thì giá đất hiện nay là 250.000 đồng/m^2 là không phát sinh thiệt hại cho ông L. Ông D yêu cầu ông L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ.

Bị đơn bà Bùi Thị Kim H trình bày: Bà không nhận bất cứ khoản tiền nào trong giao dịch chuyển nhượng đất với ông L. Bà đồng ý với ý kiến của ông D không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 30/6/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, tổng cộng là 5.647.800.000 đồng. Xét thấy, theo Hợp đồng nhận đặt cọc đất các bên thỏa thuận ông L sẽ đặt cọc 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2018 thể hiện, ông L sẽ giao trước cho cụ M và các con số tiền 1.682.600.000 đồng. Tổng số tiền ông L giao được xem là tiền đặt cọc, nếu bên bán không bán sẽ phải bồi thường gấp đôi. Biên bản này có giá trị kể từ ngày ký. Thỏa thuận là ngày 07/7/2018 nhưng đến ngày 16/7/2018 ông L mới giao tiền. Như vậy, tại thời điểm lập biên bản thỏa thuận ông L mới giao được 200.000.000 đồng. Nay các con cụ M đổi ý không bán thì bồi thường gấp đôi tiền cọc là 400.000.000 đồng, đồng thời phải trả cho ông L số tiền đã nhận là 1.682.600.000 đồng. Tổng cộng cả hai khoản là 2.082.600.000 đồng, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông L. Do ông L đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ M nên bổ sung buộc ông L phải giao trả lại cho các con của cụ M. Về án phí và lệ phí các đương sự phải chịu theo quy định.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ là Hợp đồng nhận cọc đất đề ngày 11/6/2018, Biên bản thỏa thuận đề ngày 07/7/2018 thể hiện, ông Nguyễn Đình L và cụ Bùi Văn M cùng các con của cụ M gồm bà Bùi Thị Kh, bà Bùi Thị B, ông Bùi Văn Tr, bà Bùi Thị Đ, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn T2, bà Bùi Thị Ngọc A, ông Bùi Văn D, bà Bùi Thị Hoàng Th1, ông Bùi Huyền Đ, bà Bùi Thị Kim H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L phần đất có diện tích 5.270m^2 thuộc các thửa 1218, 1209, 1210, 1184, 1186 tờ bản đồ số 12 (52) tại xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN là 1110/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/11/2001. Giá chuyển nhượng là 380.000 đồng/m^2 x 5.270 m^2 = 2.002.600.000 đồng.

Theo ông L trình bày, sau khi ông giao tiền thì đồng thời cụ M và các con đã giao cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay giấy tờ đất ông L vẫn đang giữ. Tòa cấp sơ thẩm giải quyết buộc các con cụ M thanh

toán lại số tiền đã nhận của ông L nhưng chưa xem xét giải quyết giấy tờ đất ông L đang giữ. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông D yêu cầu ông L phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông L đang giữ. Xét đây là yêu cầu mới phát sinh cần giải quyết trong cùng vụ án mới đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Mặt khác, căn cứ vào Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Do tình trạng sức khỏe của cụ M không tốt, không thể đi công chứng đúng hạn nên hai bên cùng ký kết thỏa thuận một số điều sau: *…Bên B sẵn sàng trả hết tiền cho bên A trước khi công chứng, chỉ giữ lại 120.000.000 đồng sẽ trả sau khi cụ M khỏe mạnh và đi công chứng xong… Tổng số tiền bên B đã chi trả cho bên A được xem như là tiền cọc, nếu bên A đổi ý không đi công chứng thì phải bồi thường gấp đôi.* Biên bản thỏa thuận này có cụ M và các con cùng ký. Như vậy có sự thỏa thuận mới về việc đặt cọc trong giao dịch này. Tuy nhiên, thỏa thuận này chỉ phát sinh hiệu lực với các bên khi đã có sự giao nhận tiền. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông L và các bị đơn đều xác định tại thời điểm lập Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2018 chỉ có chữ ký của cụ M và các con của cụ M chứ không có chữ ký của ông L. Đồng thời tại biên bản này thể hiện ngày ông L giao tiền là ngày 16/7/2018 không cùng thời gian lập biên bản và người ký nhận tiền chỉ có một mình ông Bùi Văn Tr. Trong khi, Biên bản thỏa thuận ngày 07/7/2018 không chỉ định người nhận tiền, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng không có văn bản ý kiến của cụ M và các người con khác của cụ M đồng ý cho ông Tr nhận số tiền từ ông L. Xét, ngoài các con của cụ M thì cụ M được quyền sử dụng phần lớn phần đất chuyển nhượng nhưng không có tài liệu nào thể hiện cụ M có nhận tiền ngoài lời khai của ông L và của người nhận tiền là ông Tr. Trong trường hợp các bên có nghĩa vụ trả lại cho ông L tiền cọc và bồi thường cọc thì quyền lợi của cụ M và ông Tr là mâu thuẫn nhau nên không thể căn cứ vào lời khai của ông Tr để xác định cụ M có nhận tiền vì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của cụ M. Do đó, cần thu thập chứng cứ để làm rõ cụ M có nhận tiền không và có ai khác nhận tiền cùng ông Tr để xác định nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ bồi thường khi hợp đồng không được tiếp tục. Những vấn đề này không bổ sung ngay ở phiên tòa phúc thẩm được.

Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Tòa cấp sơ thẩm lưu ý khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 12 của 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: Hủy bản án sơ thẩm

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2023/DSST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đình L không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS H.Củ Chi;
- TAND huyện C;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan

