

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 162/2021/DS-PT

Ngày: 10-5-2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thiện Tâm

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Khắc Q, sinh năm: 1982;

Địa chỉ thường trú: đường X, khu phố Y, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Trần Thị Liên T, sinh năm: 1982;

Địa chỉ thường trú: đường T, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Q, bà T cùng địa chỉ liên lạc: đường U, khu dân cư P, ấp X, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Văn G, sinh năm: 1965;

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1968;

Nơi đăng ký HKTT: Khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Tạm trú: ấp H, xã T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Trần Văn T, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: Quốc lộ X, khu phố B, phường Y, Thành phố T, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng C;

Địa chỉ: tổ X, đường N, khu phố Y, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Khắc Q, bà Trần Thị Liên T và bị đơn ông Bùi Văn G và bà Nguyễn Thị N.

(Nguyên đơn, bị đơn có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/7/2019, và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Khắc Q và bà Trần Thị Liên T trình bày:

Ngày 17/4/2019, vợ chồng ông Q, bà T và vợ chồng ông G, bà N có ký kết “hợp đồng đặt cọc” với nội dung ông G, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà T thửa đất A, TĐĐ X, diện tích 344m², loại đất ở đô thị (thửa mới là thửa B), cùng căn nhà có trên đất, tọa lạc tại khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Giá trị chuyển nhượng là 6.650.000.000đồng, trong đó giá quyền sử dụng đất là 6.150.000.000đồng, giá nhà 500.000.000đồng, thời hạn đặt cọc kể từ ngày 17/4/2019 đến ngày 17/6/2019, số tiền đặt cọc là 1.800.000.000đồng.

Vợ chồng ông Q, bà T đã giao số tiền đặt cọc 1.820.000.000đồng cho ông G, bà N. Cụ thể ngày 13/4/2019 ông Q, bà T chuyển số tiền 20.000.000đồng; ngày 17/4/2019 chuyển số tiền 1.000.000.000đồng; ngày 23/5/2019 chuyển số tiền 800.000.000đồng cho vợ chồng ông G, bà N.

Vào ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông G, bà N đang thế chấp cho Ngân hàng Sacombank - chi nhánh C, nhân viên Ngân hàng photo Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Q, bà T xem nhưng trang bổ sung của Giấy chứng nhận chưa có cập nhật việc thu hồi diện tích đất.

Ngày 24/5/2019 vợ chồng ông Q, bà T và vợ chồng ông G có đến Văn phòng Công chứng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại đây Công chứng viên yêu cầu phải bổ sung Trích lục địa chính và bản vẽ hiện trạng nhà đất mới ký kết hợp đồng được.

Ngày 17/6/2019, vợ chồng ông Q, bà T có đến Văn phòng Công chứng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông G bà N không đến. Ngày 26/6/2019, ông G, bà N có gửi hình qua điện thoại di động cho ông Q, bà T trích lục địa chính và cập nhật biến động diện tích đất nên ông Q, bà T mới biết diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ thời điểm đặt cọc là 344m^2 chỉ còn $288,7\text{m}^2$, giảm $55,3\text{m}^2$. Vào thời gian này, ông G bà N yêu cầu ông Q, bà T phải đến Văn phòng Công chứng C để ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiếp số tiền còn lại là 4.830.000.000đồng nếu không ký thì xem như vi phạm hợp đồng đặt cọc và mất cọc. Do đó, ngày 03/7/2019 ông Q, bà T đến Văn phòng công chứng C để yêu cầu ông G bà N thương lượng lại giá chuyển nhượng vì diện tích đất không đúng với thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, diện tích đất chỉ còn $288,7\text{m}^2$ nhưng ông G không đồng ý. Do ông G ra thông báo nếu không ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ mất số tiền cọc 1.820.000.000đồng nên ông Q, bà T buộc lòng phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2019 tại Văn phòng Công chứng C, giá chuyển nhượng nhà và đất ghi trong hợp đồng là 500.000.000đồng.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/7/2019, nguyên đơn yêu cầu bà N, ông G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2019, buộc bị đơn giao nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn, nguyên đơn sẽ giao tiếp số tiền 3.863,781.500 đồng cho vợ chồng ông G, bà N.

Ngày 21/10/2020 ông Q, bà T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/7/2019 tại Văn phòng Công chứng C theo Số công chứng 1412, quyền số 02TP/CC – SCC/HĐGD. Theo chứng thư thẩm định giá, thời điểm tháng 6/2019, 1m^2 của thửa B có giá là 18.085.000đồng; thời điểm tháng 9/2020, 1m^2 là 21.109.000đồng; chênh lệch giá 1m^2 là 3.024.000đồng x $288,7\text{m}^2$

= 873.028.800đồng. Do ông G, bà N không giao nhà, diện tích đất đúng theo hợp đồng chuyển nhượng nên lỗi thuộc về ông G, bà N. Do đó, ông Q, bà T yêu cầu ông G, bà N trả lại số tiền cọc 1.820.000.000đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 870.000.000đồng.

Đối với hợp đồng đặt cọc nguyên đơn xác định số tiền đặt cọc 1.820.000.000 đồng được khấu trừ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2019 nên hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2019 đã chấm dứt, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2019.

Tại phiên tòa, ông Q, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/7/2019 tại Văn phòng Công chứng C theo Sổ công chứng 1412, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD; yêu cầu ông G, bà N trả lại số tiền cọc 1.820.000.000đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 234.255.000đồng và đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2019.

Bị đơn ông Bùi Văn G, bà Nguyễn Thị N do người đại diện theo ủy quyền là anh Trần Văn T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:

Ông G, bà N thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/7/2019 đối với thửa đất số thửa đất A, TĐĐ X, diện tích 344m², loại đất ở đô thị (thửa mới là thửa B), cùng căn nhà có trên đất, tọa lạc tại Khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Ông G và bà N đã nhận số tiền đặt cọc của ông Q, bà T là 1.820.000.000đồng. Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì số tiền đặt cọc 1.820.000.000đồng sẽ được khấu trừ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2019.

Ông G, bà N khẳng định hiện trạng đất khi ký thỏa thuận chuyển nhượng với vợ chồng ông Q, bà T so với khi ký kết hợp đồng đặt cọc không có gì thay đổi, việc diện tích đất bị giảm là do nguyên nhân khách quan chứ không phải do lỗi của bị đơn. Do ông Q, bà T đã vi phạm Điều 1, Điều 2 và Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc là không thanh toán đủ số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng là 4.830.000.000đồng nên ông G, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông G, bà N có Đơn phản tố ngày 22/9/2019, yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/7/2019 tại Văn phòng Công chứng C theo Sổ công chứng 1412, quyển số 02TP/CC –

SCC/HĐGD giữa ông Q, bà T với ông G, bà N. Do ông Q, bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải mất số tiền cọc 1.820.000.000đồng. Do nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nên ông G, bà N cũng thống nhất đồng ý Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/7/2019. Hiện nay nhà và đất ông G, bà N vẫn đang quản lý, sử dụng, yêu cầu Tòa án xét lỗi của các bên để giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C do bà Nguyễn Kim H - Trưởng văn phòng Công chứng trình bày tại công văn X3/CV.VPCCCD.2019 ngày 19/11/2019, có nội dung như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Q, bà T với vợ chồng ông G, bà N số công chứng 1.412, quyền số 02TP/CC – SCC/HĐGD, do Công chứng viên Nguyễn Kim H - Công chứng viên Văn phòng Công Chứng C, tỉnh Long An chứng nhận ngày 03/7/2019 đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Văn phòng Công chứng xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Khắc Q và bà Trần Thị Liên T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Nguyễn Thị N.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/7/2019 tại Văn phòng Công chứng C đối với thửa đất số 117, TBĐ số 3, diện tích 288,7m², loại đất ở đô thị, cùng căn nhà có trên đất, kết cấu móng, cột, đà BTCT; vách tường, nền lát gạch ceramic, mái BTCT, diện tích xây dựng 90m², tổng diện tích sàn 180m², tọa lạc tại Khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An theo số công chứng 1412, quyền số 02TP/CC – SCC/HĐGD 2.

Buộc vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Nguyễn Thị N chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng ông Lê Khắc Q, bà Trần Thị Liên T số tiền 1.820.000.000đồng (*bằng chữ: một tỉ, tám trăm, hai mươi triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại số tiền 158.965.000đồng (*bằng chữ: một trăm năm mươi tám triệu, chín trăm sáu mươi lăm ngàn đồng*).

Bác một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Q, bà T số tiền là: 75.290.000đồng

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn G, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu được hưởng số tiền 1.820.000.000đồng.

3. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/4/2019 giữa ông Bùi Văn G và chị Trần Thị Liên T đối với thửa đất ông G, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà T thửa đất A, TĐĐ X, diện tích 344m², loại đất ở đô thị (thửa mới là thửa B), cùng căn nhà có trên đất, tọa lạc tại Khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông G, bà N phải hoàn trả lại 12.867.000đồng cho vợ chồng ông Q, bà T.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí: Ông Q, bà T phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 3.764.500đồng. Được trừ vào 300.000đồng và 42.900.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai số 0001463 ngày 26/7/2019 và 0008978 ngày 21/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, hoàn lại cho ông Q, bà T số tiền 39.435.500đồng. Vợ chồng ông G, bà N phải liên đới nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải hoàn trả cho vợ chồng ông Q, bà T là 71.369.000đồng. Được trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001744 ngày 03/10/2019, vợ chồng ông G, bà N còn phải liên đới nộp tiếp 71.369.000đồng.

Ngày 26/01/2021 nguyên đơn ông Q, bà T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 234.255.000đồng, không đồng ý chịu lỗi 1/3.

Ngày 25/01/2021 bị đơn ông G, bà N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của ông Q bà T về việc buộc ông G bà N liên đới hoàn trả tiền cọc 1.820.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 158.965.000đồng.

Phần tranh luận:

Ông Q, bà T trình bày: vợ chồng ông bà luôn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông G bà N không có thiện chí thực hiện hợp đồng vì diện tích đất giảm do ông G bà N hiến đất để mở rộng

quốc lộ 50 mà không báo cho vợ chồng ông bà biết. Ngày 26/6/2019 ông G bà N biết rõ diện tích đất giảm 53m² nhưng vẫn ra thông báo ép buộc vợ chồng ông bà phải đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xem như từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị mất cọc. Khi đến văn phòng công chứng vợ chồng ông bà có đề nghị ông G bà N thỏa thuận lại giá chuyển nhượng vì diện tích đất giảm 53m² nhưng ông G bà N không đồng ý và nói nếu không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị mất cọc, lúc đó ông G bà N đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi ra về. Vì sợ bị mất cọc nên buộc lòng vợ chồng ông bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 288,7m². Do đó việc ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2019 là bị ông G bà N lừa dối, đe dọa và ép buộc. Ông bà không giao số tiền còn lại cho ông G bà N là do diện tích đất giảm 55,3m² so với hợp đồng đặt cọc nhưng ông G bà N không đồng ý giảm tiền. Nguyên nhân chính dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do ông G bà N đã hiến 53m² đất làm đường sau khi ký hợp đồng đặt cọc mà không báo cho bên mua biết, sau đó còn ép buộc bên mua ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không sẽ bị mất cọc mà không đồng ý thỏa thuận lại giá đất do diện tích đất giảm. Như vậy, ông G bà N hoàn toàn có lỗi là cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được nên ông bà không đồng ý chịu lỗi 1/3 như án sơ thẩm đã tuyên.

Ông Thanh là người đại diện theo ủy quyền của ông G bà N trình bày: Ông G bà N luôn có thiện chí tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc. Mặc dù diện tích đất giảm nhưng ông Q bà T vẫn tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có thỏa thuận khác. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q bà T không giao tiếp số tiền còn lại, như vậy ông Q bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Bản án sơ thẩm cho bà ông Q bà T bị đe dọa, ép buộc và cho rằng số tiền cọc 1.820.000.000đồng chuyển sang thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ và hoàn toàn suy diễn. Bởi vì số tiền 1.820.000.000đồng chỉ được khấu trừ vào tiền thanh toán khi ông Q bà T giao đủ số tiền còn lại là 4.850.000.000đồng, ông Q bà T chưa giao tiền nên không được khấu trừ vào tiền thanh toán. Do đó có căn cứ xác định ông Q bà T hoàn toàn có lỗi, không thanh toán tiền làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được nên tài sản đặt cọc thuộc về ông G bà N. Bản án sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc không đúng quy định của pháp luật mà chỉ vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xử lý hợp đồng đặt cọc theo

Điều 328 Bộ luật Dân sự. Do đó đề nghị cải sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của ông Q bà T về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và bác yêu cầu của ông Q bà T đòi ông G bà N phải trả 1.820.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 158.965.000đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Khắc Q, bà Trần Thị Liên T: yêu cầu bị đơn trả 1.820.000.000đồng tiền đã đưa trước đó và bồi thường 234.255.000đồng. Thấy rằng tại cấp sơ thẩm cả hai bên nguyên đơn ông Q, bà T và bị đơn ông G, bà N đều thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/7/2019 tại Văn phòng công chứng C theo số công chứng 1412, quyển số 02TP/CC - SCC/HĐGD. Cho nên căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Như vậy sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/7/2019 vợ chồng ông G, bà N (bên bán) chưa giao nhà đất nên ông G, bà N tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng nhà đất.

Về số tiền cọc 1.820.000.000đồng, ngày 03/7/2019 hai bên đã đến Văn phòng công chứng C ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Lúc đó các bên không có thỏa thuận mới về số tiền nhận cọc, bên bán cũng không có tiến hành trả lại tiền cọc thì xem như số tiền đó chuyển thành số tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy khi vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/7/2019 thì theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự vợ chồng ông G, bà N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng ông Q, bà T số tiền 1.820.000.000đồng đã nhận.

Về lỗi gây ra vô hiệu hợp đồng:

Nguyên đơn ông Q, bà T còn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc ông G, bà N bồi thường thiệt hại với số tiền 234.255.000đồng và trả lại cho ông, bà toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá mà ông bà nộp là

19.300.000đồng vì cho rằng nguyên đơn không có lỗi. Nội dung kháng cáo này sẽ xem xét chung nội dung kháng cáo của bị đơn. Vì bị đơn kháng cáo cho rằng nguyên đơn không tiếp tục thanh toán tiền nên mất cọc.

Việc ông Q, bà T kháng cáo yêu cầu ông G, bà N phải bồi thường thiệt hại với số tiền 234.255.000đồng và kháng cáo của ông G, bà N không đồng ý bồi thường cho ông Q, bà T số tiền 158.965.000đồng là không có căn cứ chấp nhận, vì: Vợ chồng ông Q, bà T và vợ chồng ông G, bà N đã tự nguyện thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 500.000.000đồng, thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng thực tế nhằm mục đích trốn thuế nên vi phạm điều cấm của luật. Vì vậy hai bên đều có lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu theo các Điều 122, 124 Bộ luật Dân sự 2015. Mặt khác vợ chồng ông G, bà N trước ngày 03/7/2019 đã biết rõ diện đất tích thực tế của thửa B bị giảm 53m² so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 344m² nhưng không thông báo cho vợ chồng ông Q, bà T biết mà còn ấn định ngày giờ buộc vợ chồng ông Q, bà T (bên mua) ra công chứng hợp đồng nếu không ra là mất cọc. Việc bị thu hồi đất là bên bán buộc phải biết trước đó và đã ký giấy tự nguyện giao đất thì lẽ công bằng khi bán phải giảm giá cho bên mua mới phải đăng này lại ấn định ngày buộc ra công chứng là không phù hợp. Do đó cần xác định ông G, bà N (bên bán) có lỗi nhiều hơn.

Bị đơn ông G, bà N kháng cáo cho rằng nguyên đơn không tiếp tục thanh toán tiền nên mất cọc. Với các lập luận như trên thấy rằng ngay tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng đặt cọc đã đương nhiên chấm dứt nên bị đơn không có căn cứ yêu cầu nguyên đơn phải chịu mất cọc mà số tiền 1.820.000.000đồng sẽ được giải quyết theo trường hợp hợp đồng vô hiệu.

Án sơ thẩm đánh giá lỗi phù hợp nên kháng cáo của các đương sự không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: nguyên đơn yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn trả lại 1.820.000.000đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại 234.255.000đồng. Bị đơn phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, đồng ý

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu nguyên đơn mất cọc và không đồng ý bồi thường thiệt hại. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của các đương sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, án sơ thẩm chỉ xác định có một quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thiếu sót, nên cần bổ sung thêm quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc cho đúng với.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Q bà T và bị đơn ông G bà N:

[2.1] Ngày 17/4/2019 giữa vợ chồng ông Q bà T với vợ chồng ông G bà N xác lập giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất tại khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Nội dung chính của hợp đồng đặt cọc tại Điều 1 và Điều 2 như sau: hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa A, tờ bản đồ X, diện tích 344m² và căn nhà tại tổ X, khu phố 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, tổng giá trị chuyển nhượng là 6.650.000.000đồng. Giá chuyển nhượng không đổi cho đến khi hai bên thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng. Để đảm bảo cho việc thực hiện cam kết tại Điều 1, bên B (bên nhận chuyển nhượng) đặt cọc số tiền là 1.000.000.000đồng sau khi ký hợp đồng đặt cọc, đến ngày 03/6/2019 bên B giao tiếp số tiền đặt cọc đợt 2 là 800.000.000đồng. Khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì bên B sẽ giao cho bên A hết số tiền còn lại là 4.850.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến ngày 17/6/2019. Hết thời hạn đặt cọc bên B từ chối mua thì bị mất tiền cọc, bên A từ chối bán thì phải hoàn trả tiền cọc đồng thời bồi thường cho bên B một khoản tiền tương đương với tiền cọc. Giá chuyển nhượng nhà đất thực tế là 6.650.000.000đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng công chứng là 500.000.000đồng. Chi phí công chứng, thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ bên A chịu. Như vậy, ngày 17/6/2019 ông Q bà T và ông G bà N đã xác lập giao dịch về đặt cọc để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất, số tiền đặt cọc được trừ vào số tiền chuyển nhượng theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông Q bà T đã đặt cọc cho ông G bà N là 1.820.000.000đồng. Ngày 03/7/2019 hai bên đã đến Văn phòng công chứng C ký kết hợp đồng chuyển nhượng, khi đó hai bên không có thỏa thuận mới về số tiền nhận cọc, bên bán cũng không có tiến hành trả lại tiền cọc. Do đó, số tiền đặt cọc 1.820.000.000đồng được chuyển thành tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng.

[2.2] Về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/7/2019 vô hiệu, không thực hiện được:

Theo hợp đồng đặt cọc đến ngày 17/6/2019 các bên phải đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bên ông G bà N không ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông Q bà T đã nộp đơn khởi kiện ông G bà N tại Tòa án nhân dân huyện C vào ngày 21/6/2019 yêu cầu ông G bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có phiếu nhận đơn). Tòa án nhân dân huyện C chưa thụ lý vụ án thì đến ngày 26/6/2019 ông G bà N gửi thông báo yêu cầu ông Q bà T đúng 8 giờ ngày 03/7/2019 đến Văn phòng công chứng C để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Trong thông báo này ông G bà N không nói rõ diện tích đất chuyển nhượng bị giảm 55,3m² do ông G bà N tự nguyện hiến đất để mở rộng đường sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Q bà T. Ngày 03/7/2019 tại Văn phòng công chứng C ông Q bà T biết diện tích đất bị giảm chỉ còn 288,7m² (giảm 55,3m² so với hợp đồng đặt cọc) nhưng bị buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không ký sẽ bị mất cọc, do đó có dấu hiệu ông Q, bà T bị lừa dối, cưỡng ép khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên nhân ông Q bà T không thanh toán tiền cho ông G bà N vì diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị giảm so với hợp đồng đặt cọc không phải lý do khách quan mà ông G bà N tự nguyện hiến đất. Do đó ông G bà N hoàn toàn có lỗi. Lẽ công bằng khi bán diện tích đất giảm không phải do khách quan thì bên bán phải giảm giá cho bên mua mới phù hợp, nhưng ông G bà N không đồng ý giảm tiền cho ông Q bà T đây là nguyên nhân chính dẫn đến hợp đồng không thực hiện được.

Mặt khác, giá chuyển nhượng thực tế là 6.650.000.000đồng nhưng trong hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng nên có đủ cơ sở để xác định giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là giả tạo nhằm mục đích trốn thuế, vi phạm điều cấm của pháp Luật. Vì vậy hai bên đều có lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu theo các điều 117, 122, 123, 127 Bộ luật Dân sự 2015.

Từ những cơ sở trên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/7/2019 giữa ông Q bà T với ông G bà N bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/7/2019 tại Văn phòng Công chứng C theo Số công chứng 1412, quyển số 02TP/CC - SCC/HĐGD là có căn cứ. Án sơ thẩm xác định ông G bà N có lỗi nhiều hơn nên phải chịu lỗi 2/3; ông Q bà T chịu lỗi 1/3 là có căn cứ.

[2.3] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Án sơ thẩm buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường là phù hợp với Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông G bà N vẫn chưa giao nhà đất cho ông Q, bà T nên được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà và đất thuộc thửa B và có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Q, bà T số tiền 1.820.000.000đồng là đúng quy định của pháp luật.

Về thiệt hại xảy ra: ông Q bà T và người đại diện của ông G bà N đều thống nhất giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đặt cọc là 6.650.000.000đồng, trong đó giá trị căn nhà là 500.000.000đồng, giá đất là 6.150.000.000đồng. Như vậy tại thời điểm tháng 6 năm 2019 giá 01m² đất do các bên thỏa thuận là 17.877.906đồng (6.150.000.000đồng: 344m²); Theo chứng thư thẩm định giá X92/11/9/2020/TĐG LA-BĐS ngày 11/9/2020 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức, giá 01m² đất tại thời điểm tháng 9/2020 là 21.109.000đồng; giá chênh lệch là 3.231.000đồng. Ông Q và bà T đã thanh toán số tiền 1.820.000.000đồng, trong đó tiền căn nhà 500.000.000đồng, tiền đất đã thanh toán 1.320.000.000đồng, tương đương với diện tích 73,8m². Chênh lệch giá là 73,8m² x 3.231.000đồng = 238.448.800đồng. Như nhận định tại phần trên xác định ông G, bà N có lỗi 2/3, ông Q, bà T lỗi 1/3 nên án sơ thẩm buộc ông G bà N phải bồi thường thiệt hại cho ông Q bà T số tiền 158.965.000 đồng (238.448.800 đồng x 2/3) là có căn cứ.

[2.4] Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2019: Mục đích các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2019 là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 03/7/2019 hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng C theo số công chứng 1412, quyền số 02TP/CC - SCC/HĐGD. Như vậy, hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt theo khoản 1 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông G bà N cũng xác định hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2019 đã chấm dứt. Do đó, án sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc là có căn cứ. Ông G bà N cho rằng ông Q bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải bị mất cọc là không có căn cứ.

[2.5] Từ những nhận định trên không chấp nhận kháng cáo của ông G bà N và ông Q bà T, chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Q bà T, ông G bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, theo Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm ông Q bà T có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo cho việc thi hành án. Tòa án cấp phúc thẩm có ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23/4/2021. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại Điều 121 Bộ luật Tố tụng Dân sự “Cấm ông Bùi Văn G, bà Nguyễn Thị N chuyển dịch về quyền tài sản đang tranh chấp diện tích đất 100m² thuộc một phần thửa X33 (thửa mới 117) tờ bản đồ X (tờ bản đồ mới 03) tọa lạc tại khu phố 1B, thị trấn C, huyện C tỉnh Long An.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Q bà T, ông G bà N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 119, 122, 123, 127, 131, 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 26, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Khắc Q và bà Trần Thị Liên T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Nguyễn Thị N.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/7/2019 tại Văn phòng Công chứng C đối với thửa đất B, TĐĐ số 2, diện tích 288,7m², loại đất ở đô thị, cùng căn nhà có trên đất, kết cấu móng, cột, đà BTCT; vách tường, nền lát gạch ceramic, mái BTCT, diện tích xây dựng 90m², tổng diện tích sàn 180m², tọa lạc tại Khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An theo số công chứng 1412, quyền số 02TP/CC - SCC/HĐGD 2.

3. Buộc vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Nguyễn Thị N chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng ông Lê Khắc Q, bà Trần Thị Liên T số tiền 1.820.000.000đồng (*bằng chữ: một tỉ, tám trăm, hai mươi triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại số tiền 158.965.000đồng (*bằng chữ: một trăm năm mươi tám triệu, chín trăm sáu mươi lăm ngàn đồng*).

4. Bác một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Q, bà T với số tiền là: 75.290.000đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn G, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Q bà T mất cọc số tiền 1.820.000.000đồng.

6. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/4/2019 giữa ông Bùi Văn G và bà Trần Thị Liên T đối với thửa đất A, TĐĐ X, diện tích 344m², loại đất ở đô thị (thửa mới là thửa B), cùng căn nhà có trên đất, tọa lạc tại Khu 1B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông G, bà N phải hoàn trả lại 12.867.000đồng cho vợ chồng ông Q bà T.

8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

9. Về án phí:

9.1. Ông Q, bà T phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 3.764.500đồng nhưng được khấu trừ vào 300.000đồng và 42.900.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai số 0001463 ngày 26/7/2019 và 0008978 ngày 21/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Hoàn lại cho ông Q, bà T số tiền 39.435.500đồng.

9.2. Vợ chồng ông G, bà N phải liên đới nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải hoàn trả cho vợ chồng ông Q, bà T là 71.369.000đồng nhưng được khấu trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001744 ngày 03/10/2019. Vợ chồng ông G, bà N còn phải liên đới nộp tiếp 71.368.700đồng.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

10.1. Ông Q, bà T mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông Q, bà T

đã nộp theo biên lai thu số 0009406 ngày 27/01/2021 và biên lai thu số 0009527 ngày 04/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

10.2. Ông G, bà N mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông G, bà N đã nộp theo biên lai thu số 0009403 và 0009402 ngày 26/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

11. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại Điều 121 Bộ luật Tố tụng Dân sự “Cấm ông Bùi Văn G, bà Nguyễn Thị N chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp” diện tích đất 100m² thuộc một phần thửa X33 (thửa mới 117) tờ bản đồ X (tờ bản đồ mới 03) tọa lạc tại khu phố 1B, thị trấn C, huyện C tỉnh Long An.

12. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

13. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án 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.

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thiện Tâm - Nguyễn Văn Cảnh

Trịnh Thị Phúc

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

