

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 28/2021/DS-PT
Ngày 05 - 3 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn
Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và ngày 05 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Văn Thanh T, sinh năm 1972 (có mặt ngày 02/3/2021)
2. Bà Lâm Thị P, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985; địa chỉ: phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 20/01/2021 (có mặt).

- Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố B, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt)

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Quý T, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 03/02/2021 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố K, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt ngày 02/3/2021).

2. NLQ2; địa chỉ: khu phố 5, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P – nguyên đơn.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Văn Thanh T là ông Nguyễn Sa L trình bày: Ngày 18/01/2012 ông T, bà P ký hợp đồng đặt cọc số 237 với bà Nguyễn Thị Ngọc N, hợp đồng ký tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang. Theo nội dung hợp đồng thì ông T, bà P có nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.159,9m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 24 tọa lạc ấp Đá, xã B, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang, giá trị chuyển nhượng là 1.066.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc N đã đặt cọc số tiền 625.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 18/01/2012. Do không có khả năng ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông T, bà P yêu cầu bà N chấm dứt hợp đồng đặt cọc và trả lại cho bà N số tiền đã nhận 625.000.000 đồng nhưng bà N không đồng ý.

Ngày 11/9/2007 giữa vợ chồng ông T, bà P có lập hợp đồng chuyển nhượng đất với bà N với diện tích 15.300m², theo hợp đồng này thì ghi nhận ông T, bà P nhận số tiền đợt 1 là 560.000.000 đồng, nhưng thực tế thì bà N chỉ đưa số tiền 400.000.000 đồng và được viết biên nhận ngày 07/01/2012, cũng trong thời gian này vợ chồng ông T, bà P có vay của bà N nhiều lần tiền, tổng cộng là 225.000.000 đồng nên đến ngày 18/01/2012 ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc nhận số tiền 625.000.000 đồng, trên thực tế ông T, bà P không có việc giao nhận số tiền 625.000.000 đồng, vì trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2012 hai

bên có thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2007, việc thỏa thuận này không có lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau.

Ông Văn Thanh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung, cụ thể như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc N.

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số 237, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/01/2012 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang giữa ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P với bà Nguyễn Thị Ngọc N. Ông T, bà P đồng ý trả lại cho bà N số tiền đã nhận 625.000.000 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng) và tự nguyện bồi thường cho bà N số tiền 625.000.000 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/9/2007 giữa ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P với NLQ1, bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với diện tích đất 15.300m² tại ấp Đá, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Nguyên đơn bà Lâm Thị P trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày: Ngày 11/9/2007 bà cùng chồng là NLQ1 với ông T, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 15.300m² (Ngang trước 85m, Ngang sau 85m, dài 180m). Giá chuyển nhượng 105.000.000 đồng x 15.300m² là 1.606.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ lập hợp đồng tay, không có công chứng, chứng thực. Vợ chồng bà đã trả trước cho ông T, bà P số tiền 560.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.046.000.000 đồng khi nào đất sang tên cho vợ chồng bà thì sẽ thanh toán đủ. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà có xuống nhận đất, bà có đưa tiền cho vợ chồng ông T, bà P mua cây giống trồng trên đất và mua trụ rào bao quanh đất để quản lý. Do đất chưa được cấp giấy nên bà vẫn để cho ông T, bà P tiếp tục ở trên đất trông coi, quản lý phần đất này.

Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng bà có thanh toán cho ông T, bà P số tiền không nhớ rõ bao nhiêu vì không có viết biên nhận, đến ngày 07/01/2012 bà có đưa cho ông T, bà P 1,3 lượng vàng 24k (tương đương 55.000.000 đồng), có viết biên nhận ngày 07/01/2012 cộng chung lại đưa trước sau là 400.000.000 đồng. Đến ngày 18/01/2012, do sợ ông T, bà P chuyển nhượng cho người khác mà không chuyển nhượng cho bà nên hai bên có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng năm 2007, bà N đã giao thêm 625.000.000 đồng tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang. Tổng cộng bà đã giao cho ông T, bà P 1.585.000.000 đồng. Ngoài việc thanh toán tiền chuyển nhượng bà N cũng có cho ông T, bà P vay 100.000.000 đồng, có viết biên nhận ngày 14/9/2007AL, bà không yêu cầu gì trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp thì sẽ khởi kiện vụ án khác.

Sau khi ký hợp đồng thì bà có nhiều lần yêu cầu ông T, bà P thực hiện thủ tục xin cấp giấy nhưng ông T hứa hẹn không thực hiện dẫn đến việc không thể thực hiện sang tên cho bà diện tích đất trên.

Nay bà yêu cầu:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P.
- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P ký kết với NLQ1, bà Nguyễn Thị Ngọc N ngày 11/9/2007, buộc ông T, bà P giao cho bà được quyền sử dụng thửa đất diện tích 15.000m² theo kết quả đo đạc thực tế. Trường hợp ông T, bà P không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2007 thì phải bồi thường giá trị thửa đất theo kết quả định giá.

Tại bản án sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2012. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2007 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2007. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc N. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2007 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N với ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P vô hiệu.

Buộc ông T, bà P phải hoàn trả lại cho bà N số tiền chuyển nhượng 1.240.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 9.882.372.000 đồng, tổng cộng 11.1225.372.000 đồng. Buộc bà N hoàn trả lại cho ông T, bà P diện tích đất được đo đạc thực tế 15.000m² tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí tố tụng khác và bảo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 01 tháng 10 năm 2020 nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P cùng nội dung đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; không buộc vợ chồng ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền 1.185.000.000 đồng (vợ chồng ông, bà chỉ chấp nhận trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 625.000.000 đồng); không buộc vợ chồng ông, bà phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền làm tròn là 8,9 tỷ đồng; không buộc vợ chồng ông, bà phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí.

Ngày 23 tháng 10 năm 2020 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị số 13/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm do có vi phạm về nội dung và áp dụng pháp luật giải quyết chưa phù hợp, gây thiệt

hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và bản án sẽ không thi hành được khi có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H xác định: Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm phía nguyên đơn chỉ đồng ý nhận tiền cọc của bà N là 625.000.000 đồng, do các bên không thống nhất được số tiền đã đặt cọc nên tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thống nhất đã nhận số tiền đặt cọc của bên bà N lần thứ nhất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2007 đã nhận là 560.000.000 đồng; lần thứ hai là theo hợp đồng đặt cọc tại Phòng Công chứng số 2 là 625.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần nhận cọc là 1.185.000.000 đồng và nguyên đơn tự nguyện trả lại số tiền đặt cọc nói trên cho bà N, không đồng ý phạt cọc. Đối với số tiền 400.000.000 đồng bị đơn cho rằng số tiền này là tiền trả tiền chuyển nhượng đất nhưng nguyên đơn không thừa nhận. Ngoài ra, nguyên đơn có thừa nhận có vay của bị đơn số tiền 100.000.000 đồng, các khoản tiền này không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp thì sẽ yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.909,6m² không nằm trong NLQ2 Nếu không sửa bản án sơ thẩm thì yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xác minh thu thập thêm chứng cứ nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm vắng mặt Vườn Quốc gia P theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Vào ngày 11/9/2007 ông T, bà P với bà N, NLQ1 ký hợp đồng chuyển nhượng (bút lục số 71) không có công chứng chứng thực, có nội dung: chuyển nhượng diện tích đất 15.300m², phương thức thanh toán: giá chuyển nhượng 105.000.000 đồng/1000m² x 15.300m² = 1.606.000.000 đồng, giai đoạn 1: bên B (bà N, ông C) giao cho bên A (ông T, bà P) số tiền đặt cọc

560.000.000 đồng; giai đoạn 2: NLQ1, bà N tiếp tục giao cho ông T, bà P số tiền còn lại 1.046.000.000 đồng sau khi vợ chồng ông T, bà P hoàn tất thủ tục mua bán và thửa đất đã được sang tên cho vợ chồng NLQ1, bà N, thời gian chậm nhất là một tháng. Đến ngày 14/9/2007 (âm lịch) vợ chồng ông T, bà P có vay tiền của bà N là 100.000.000 đồng, trong biên nhận có thể hiện là vợ chồng ông T, bà N có nhận tiền đặt cọc đợt 1 là 560.000.000 đồng (bút lục số 74). Đến ngày 07/01/2012 ông T, bà P có nhận của bà N 55.000.000 đồng có nội dung “Hôm nay ngày 07/01/2012 tôi có nhận của chị N tiền vàng 55.000.000 đồng đưa bằng (vàng 1 cây 3 chỉ 24k), tổng cộng phần trước có làm biên nhận trước sau là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng chẵn)” (vợ chồng ông T, bà P cùng ký tên) (bút lục 75). Đến ngày 18/01/2012 giữa ông T, bà P với bà N lập hợp đồng đặt cọc mục đích đặt cọc là để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 10) có công chứng của Phòng Công chứng số 2 có nội dung: vợ chồng ông T, bà P nhận tiền đặt cọc hứa sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ bà N thửa đất 14, tờ bản đồ 24 diện tích 10.159,9m² đất tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 1.066.000.000 đồng, số tiền đặt 625.000.000 đồng, số tiền còn lại khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T phải có trách nhiệm đến phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà N, bà N thanh toán số tiền còn lại.

[3] Xét đơn yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P cùng nội dung đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn chỉ đồng ý nhận tiền cọc của bà N là 625.000.000 đồng, do các bên không thống nhất được số tiền đã đặt cọc nên tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thống nhất đã nhận số tiền đặt cọc của bên bà N lần thứ nhất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2007 đã nhận là 560.000.000 đồng; lần thứ hai là theo hợp đồng đặt cọc tại Phòng Công chứng số 2 là 625.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần nhận cọc là 1.185.000.000 đồng và nguyên đơn tự nguyện trả lại số tiền đặt cọc nói trên cho bà N, không đồng ý phạt cọc là có căn cứ. Bởi vì, ngày 11/9/2007 giữa vợ chồng ông T, bà P với vợ chồng bà N, NLQ1 có lập hợp đồng chuyển nhượng, trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện thửa số và tờ bản đồ số mấy nhưng có diện tích là 15,300m² đất tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang, vợ chồng ông T, bà P cho rằng vợ chồng ông, bà nhận số tiền đợt 1 là 560.000.000 đồng. Vậy các bên thỏa thuận việc lập hợp đồng chuyển nhượng là sự tự nguyện của các đương sự. Ngoài ra, Công văn số 629/VQG ngày 25/5/2020 của NLQ2 xác định, diện tích đất 14,417,7m² tại địa chỉ nói trên các bên đương sự đang tranh chấp nằm trong Vườn Quốc Gia, thuộc tiểu khu 70 phân khu phục hồi sinh thái NLQ2 theo Quyết định số 2163/QĐ-UB ngày 18/6/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban quản lý rừng Phòng hộ P và đặc khu P (nay là NLQ2). Đến ngày 11/5/2010 Thủ tướng Chính phủ có Quyết định 633/QĐ-TTg điều chỉnh quy hoạch thì diện tích đất nói trên có một phần 7.909,6m² nằm ngoài NLQ2. Năm 2009 và năm 2013, ông Văn Thanh T đã bị Hạt kiểm lâm Vườn Quốc gia xử phạt hành chính 02 lần về hành vi phá

rừng trái pháp luật, hiện tại diện tích đất 6.508,1m² tại Tiểu khu 63 là đất của NLQ2 quản lý. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 15.300m² tại địa chỉ nói trên giữa vợ chồng ông T, bà P và NLQ1, bà N lập ngày 11/9/2007 vô hiệu từ khi ký kết, do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005, tại thời điểm này các bên đương sự đều biết đất này là nằm trong Vườn Quốc gia chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm pháp luật đất đai nên các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Vậy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Nghĩ nên, nguyên đơn phải giao trả cho phía vợ chồng NLQ1, bà N số tiền đặt cọc là 560.000.000 đồng là đúng với quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của bà N là đến ngày 18/01/2012 bà chủ động liên hệ với vợ chồng ông T, bà P thay đổi hợp đồng chuyển nhượng thành hợp đồng đặt cọc được công chứng chứng thực tại Văn phòng Công chứng số 2, số tiền đặt cọc là 625.000.000 đồng và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã thống nhất theo hợp đồng đặt cọc đã nhận thêm 625.000.000.000 đồng, nguyên đơn nhận tổng cộng 02 lần là 1.185.000.000 đồng. Nên Hội đồng xét xử ghi nhận để xem xét.

Xét lời trình bày của bị đơn cho rằng là đã đặt cọc và trả tiền chuyển nhượng đất cho phía nguyên đơn tổng cộng số tiền là 1.585.000.000 đồng là chưa phù hợp. Vì theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2007 chuyển nhượng diện tích 15.300m² với tổng số tiền là 1.606.000.000 đồng nhưng đến ngày 18/01/2012 làm hợp đồng đặt cọc diện tích giảm xuống còn 10.159,9m² với tổng số tiền là 1.066.000.000 đồng, vậy thì lý do gì mà bị đơn lại trả cho nguyên đơn tổng cộng số tiền 1.585.000.000 đồng dư so với hợp đồng đặt cọc là 519.000.000 đồng, ngoài ra theo bản án sơ thẩm buộc ông T, bà P trả lại cho bà N số tiền chuyển nhượng đất là 1.240.000.000 đồng nhưng bà N, NLQ1 không có kháng cáo nên xét thấy lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận mà cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận đặt cọc là 1.185.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với số tiền 400.000.000 đồng bị đơn cho rằng số tiền này là trả tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không thừa nhận. Ngoài ra, nguyên đơn có thừa nhận có vay của bị đơn số tiền 100.000.000 đồng. Nếu sau này có tranh chấp thì sẽ yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác.

[4] Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2012, do bà N là người chủ động yêu cầu vợ chồng ông T, bà P thay thế hợp đồng chuyển nhượng thành hợp đồng đặt cọc. Mặc dù, bị đơn cho rằng việc thay thế giữa hợp đồng chuyển nhượng sang hợp đồng đặt cọc là không có mặt ông C nhưng xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ông C cho rằng mọi việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc là NLQ1 đã giao cho bà N toàn quyền quyết định, ông C chỉ ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2007, còn việc thay thế từ hợp đồng chuyển nhượng sang hợp đồng đặt cọc, ông biết nhưng ông không có ý kiến gì.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2012 được công chứng chứng thực tại Văn phòng Công chứng số 2 sự thỏa thuận của các đương sự trong hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực và hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Các bên không chứng minh được thủ tục công chứng hợp đồng đặt cọc bị vi phạm pháp luật nên cần phải xác định hợp đồng đặt cọc là hợp pháp. Tuy nhiên, theo Công văn số 39/CV-UBND ngày 24/4/2019 của Ủy ban nhân dân xã B, huyện P (nay là thành phố P) xác định phần đất 10.150,9m² thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ nói trên đến nay chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, thửa đất chưa được thẩm tra xác minh nguồn gốc và chưa được Hội đồng tư vấn xét duyệt nên hợp đồng đặt cọc diện tích đất 10.150,9m² giữa ông T, bà P với bà N cũng vô hiệu.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông T, bà P với bà N đều đã biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần đất thuộc ranh rừng của NLQ2. Như vậy phần đất này các đương sự không được quyền giao dịch, chuyển nhượng. Tuy nhiên, hai bên biết mà vẫn thực hiện hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng không thực hiện được là do hai bên cùng có lỗi. Do đó, đối chiếu với quy định tại điểm a, điểm d mục 1 của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn các bên đều có lỗi thì không phạt cọc.

[5] Xét thấy phần đất nói trên từ khi các bên đương sự thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc thì phía nguyên đơn đã trực tiếp sử dụng từ đó đến nay nguyên đơn ông T, bà Phương không có giao đất cho phía bị đơn bà N và bị đơn bà N cũng xác nhận là nguyên đơn vẫn trực tiếp tục sử dụng đất nghỉ nên cần giữ nguyên hiện trạng thửa đất theo đo đạc thực tế có diện tích 15.000m² theo biên bản xem xét thẩm định chỗ ngày 29/8/2019 và trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 30/10/2019 cho nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P được tiếp tục quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bà N hoàn trả lại cho ông T, bà P diện tích đất được đo đạc thực tế 15.000m² tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang là chưa phù hợp. Ngoài ra, đối với cấp sơ thẩm còn có sai sót đó là sau khi đưa vụ án ra xét xử và hoãn phiên tòa thì Tòa án sơ thẩm mới cho bị đơn thực hiện quyền phản tố là vi phạm vào Điều 199 và Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, cần rút kinh nghiệm.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm bà N và NLQ1 còn cho rằng sau khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà N, ông C có đưa tiền cho bà P ông T để mua cây giống trồng trên đất và mua trụ rào bao quanh đất để quản lý, nhưng ông T, bà P không thừa nhận điều này và phía bà N, NLQ1 cũng không có chứng cứ gì để chứng minh, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[6] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát tỉnh Kiên Giang là có căn cứ chấp nhận nhưng xét lời trình bày của kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

11/9/2007 giữa vợ chồng ông T, bà P với vợ chồng NLQ1, bà N để chấp nhận buộc nguyên đơn phải chịu phạt gấp 10 lần theo số tiền đặt cọc trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2007 là chưa có cơ sở. Bởi vì, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã vô hiệu từ khi ký kết nên không phát sinh hiệu lực pháp luật nên các bên đều có lỗi ngang nhau và không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Do đó, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên nguyên đơn phải hoàn trả cho vợ chồng NLQ1, bà N số tiền 560.000.000 đồng như đã nhận định nêu trên; còn phần đất ông T, bà P đang sử dụng nên không thể buộc NLQ1, bà N giao trả. Ngoài ra, số tiền 625.000.000 đồng trong hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2012 phía nguyên đơn ông T, bà P cũng đồng ý trả lại cho phía bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và chấp nhận một phần ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

[7] Chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.483.000 đồng. Bà N đã nộp xong chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.483.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 30/10/2019.

Chi phí định giá: Bà N phải chịu cho phí định giá 42.000.000 đồng. Bà N đã nộp xong chi phí định giá theo biên bản thanh lý theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 05/11/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn xây dựng Định Vượng là 42.000.000 đồng.

[8] Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 14.800.000 đồng theo biên lai thu số 0008030 ngày 22 tháng 10 năm 2018 và đã nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0002868 ngày 07/8/2019 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 thuộc diện người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 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. Bà N được nhận số tiền 61.350.000 đồng theo lai thu số 0002656 ngày 29/5/2019 của chi cục Thi hành án dân sự huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 358, 388, 427 Bộ Luật dân sự 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P.

Chấp kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và chấp nhận một phần ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2007 giữa ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P với bà Nguyễn Thị Ngọc N, NLQ1 vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2012 giữa ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P với bà Nguyễn Thị Ngọc N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2007 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N, NLQ1 với ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2007 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N, NLQ1 với ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P vô hiệu.

4. Hủy hợp đồng đặt cọc số 237, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/01/2012 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang giữa nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc N, NLQ1 tổng số tiền đặt cọc 1.185.000.000 đồng (một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Trường hợp nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P không tự nguyện thi hành án thì người được thi hành án có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn

phải thi hành án theo lãi suất thỏa thuận hoặc theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Giữ nguyên hiện trạng thửa đất theo đo đạc thực tế có diện tích 15.000m² theo biên bản xem xét thẩm định chỗ ngày 29/8/2019 và trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang ngày 30/10/2019 cho nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P được tiếp tục quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật

5. Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 14.800.000 đồng (mười bốn triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008030 ngày 22 tháng 10 năm 2018 và đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0002868 ngày 07 tháng 8 năm 2019 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N, NLQ1 thuộc diện người cao tuổi được miễn án phí. Bà N được nhận số tiền 61.350.000 đồng (sáu mươi một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo lai thu số 0002656 ngày 29 tháng 5 năm 2019 của chi cục Thi hành án dân sự huyện P (thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P không phải chịu án phí phúc thẩm, ông Văn Thanh T, bà Lâm Thị P mỗi người được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007511 và 0007512 cùng ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

6. Chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.483.000 đồng. Bà N đã nộp xong chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.483.000 đồng (hai triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 30/10/2019.

Chi phí định giá: Bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu cho phí định giá 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng). Bà N đã nộp xong chi phí định giá theo biên bản thanh lý theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 05/11/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn xây dựng Định Vượng là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng).

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố P;
- THA dân sự thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhiên