

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 42/2020/DS-PT
Ngày 12-3-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ

Ông Phạm Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Sinh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 và 12 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST, ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2020/QĐPT-DS, ngày 13 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Mai Trọng N, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị P1, sinh năm 1966 và ông Lê Văn X, sinh năm: 1968; cùng địa chỉ cư trú: Xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan:

1. Chị Đinh Thị G, sinh năm: 1987; địa chỉ: Xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị G là anh Mai Trọng N (Văn bản ủy quyền ngày 29-7-2019);

2. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1981 và chị Lê Thị Ngọc B, sinh năm 1981; địa chỉ: Xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà P1 và ông X là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn - anh Mai Trọng N trình bày: Vào ngày 06-4-2015 anh nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn X, bà Huỳnh Thị P1 phần đất ngang 10 m x dài 79,5 m, đất tọa lạc tại ấp Phước Lộc B, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 100.000.000 đồng. Hai bên có làm “Giấy sang nhượng đất ngày 06-4-2015”, vợ chồng anh trả trước số tiền 60.000.000 đồng, thỏa thuận hoàn thành thủ tục sang tên thì giao số tiền còn lại là 40.000.000 đồng, không thỏa thuận thời điểm ông X, bà P1 hoàn thành thủ tục sang tên. Vợ chồng anh đã giao đủ số tiền 60.000.000 đồng tại nhà ông X ngay trong ngày 06-4-2015 và ông X, bà P1 đã tiến hành đo đạc, cắm trụ xi măng ranh đất (như hiện trạng trụ ranh hiện nay) và giao đất cho vợ chồng anh quản lý, sử dụng từ thời điểm này.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng anh không được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông X đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Nhà máy đường Tây Ninh để đảm bảo cho hợp đồng đầu tư trồng mía, khi nào anh trả đủ tiền nhận chuyển nhượng thì ông X mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và làm thủ tục sang tên cho anh. Anh đã nhắc nhiều lần nhưng ông X, bà P1 không thực hiện thủ tục sang tên, nên ngày 30-4-2015 anh có đến gặp ông X thì ông X hẹn sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và giao giấy đất cho anh trong năm 2015, nội dung thỏa thuận này được viết vào mặt sau của “Giấy sang nhượng đất ngày 06-4-2015” do ông X tự viết và ông X, bà P1 ký tên.

Do sợ mất số tiền đã giao cho ông X, bà P1 nên anh yêu cầu ông X, bà P1 lên xã M làm giấy tờ có chứng thực của cơ quan Nhà nước thể hiện số tiền anh đã trả cho ông X là 60.000.000 đồng. Ngày 31-12-2015 anh và vợ chồng ông X đến Ủy ban nhân dân xã M làm “Giấy nhận cọc” xác định giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, anh đã giao cọc là 60.000.000 đồng và hẹn ngày 20-01-2016 thực hiện việc chuyển nhượng đất và giao số tiền còn lại.

Đến nay ông X, bà P1 vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh, nay vợ chồng anh yêu cầu ông X, bà P1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ngày 06-4-2015” để vợ chồng anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất ngang 10 m x dài 79,5 m, đất tọa lạc tại ấp Phước Lộc B, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn, bà Huỳnh Thị P1, ông Lê Văn X trình bày: Ông bà thừa nhận có ký giấy chuyển nhượng cho vợ chồng anh N, chị G phần đất diện tích 795 m² (ngang 10 m x dài 79,5 m) vào ngày 06-4-2015 với giá 100.000.000 đồng và nhận trước số tiền 60.000.000 đồng như anh N trình bày là đúng. Khi đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông do Công ty mía đường Tây Ninh giữ

vì đang thế chấp nhận vốn trồng mía, số tiền còn lại sẽ giao khi nào làm xong giấy tờ cho anh N đứng tên. Đến ngày 31-12-2015 anh N yêu cầu vợ chồng ông bà đến UBND xã M thỏa thuận làm lại giấy đặt cọc tiền thay cho giấy chuyển nhượng đất nên ông bà ký giấy nhận cọc 60.000.000 đồng và hẹn đến ngày 20-01-2016 anh N phải giao đủ số tiền còn lại và hai bên làm thủ tục sang tên theo quy định. Do anh N, chị G không giao số tiền còn lại nên vợ chồng ông bà không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N, chị G. Nay ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N, không đồng ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh N và đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan - anh Nguyễn Văn K, chị Lê Thị Ngọc B trình bày:

Vợ chồng anh và vợ chồng ông X, bà P1 có nhận chuyển nhượng lại của bà Sắc, ông Khang mỗi người diện tích 4.920 m²; năm 2016 vợ chồng anh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa: 1538; 1539; 1537; 2981 và thửa 1540. Tuy nhiên, thửa 1540 vợ chồng anh không quản lý sử dụng mà do ông X, bà P1 quản lý sử dụng, một phần thửa đất ông X đã cho con ông X làm nhà ở và một phần thửa đất ông X chuyển nhượng cho anh N, chị G.

Việc tranh chấp giữa anh N, ông X, bà P1 không liên quan đến diện tích đất của vợ chồng anh đang sử dụng mà chỉ do vợ chồng anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nên Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, vợ chồng anh không có ý kiến về hợp đồng chuyển nhượng giữa anh N, ông X, bà P1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Mai Trọng N đối với vợ chồng ông Lê Văn X, bà Huỳnh Thị P1;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai Trọng N, chị Đinh Thị G giao kết ngày 06-4-2015 với vợ chồng ông Lê Văn X và bà Huỳnh Thị P1 được lưu thông.

Anh N, chị G được quyền sử dụng đất diện tích 739,0 m² có chu vi theo các điểm mốc 1, 2, 3, 4; đất tọa lạc tại thửa 1540, tờ bản đồ số 4, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Buộc ông X, bà P1 sau khi thu hoạch xong vụ đậu đã gieo trồng tháng 11 năm 2019, phải trả lại quyền sử dụng đất cho anh N, chị G.

(Kèm theo theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất được phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện D, tỉnh Tây Ninh thẩm định ngày 30-9-2019, bút lục số 113).

Anh Mai Trọng N, chị Đinh Thị G có quyền, N vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất.

Anh Mai trọng N, chị Đinh Thị G có N vụ trả tiếp cho ông Lê Văn X, bà Huỳnh Thị P1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 88.680.000 đồng (tám mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi nghìn).

Ngoài ra bản án quyết định về án phí; chi phí đo đạc, định giá; N vụ chậm trả, quyền, N vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 09 tháng 12 năm 2019, ông X, bà P1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông X, bà P1 xác định đang quản lý đất và đồng ý trả lại cho vợ chồng anh N số tiền đã nhận.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông X, bà P1; sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ngày 06-4-2015, ông Lê Văn X, bà Huỳnh Thị P1 có chuyển nhượng cho anh Mai Trọng N, chị Đinh Thị G phần đất trồng lúa có diện tích 750 m², đất tọa lạc tại ấp Phước Lộc B, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Hai bên có lập văn bản, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng; trong đó vợ chồng anh N đưa trước cho vợ chồng ông X 60.000.000 đồng, còn lại trả hết khi làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh N đứng tên. Vợ chồng anh N đã nhận đất sản xuất, vợ chồng ông X đã nhận 60.000.000 đồng. Do thấy việc lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay và không được chứng thực sợ mất tiền nên ngày 31-12-2015 vợ chồng anh N yêu cầu vợ chồng ông X ký “Giấy nhận cọc” thay thế cho giấy chuyển nhượng đất. Giấy nhận cọc có chứng thực của UBND xã M; nội dung vợ chồng ông X nhận tiền cọc của vợ

chồng anh N 60.000.000 đồng, hẹn ngày 20-01-2016 ký hợp đồng và các nội dung khác. Như vậy, “Giấy nhận cọc” được hai bên ký ngày 31-12-2015 thể hiện vợ chồng ông X nhận tiền cọc của vợ chồng anh N, chưa có việc chuyển nhượng đất vào ngày 20-01-2016 như cam kết nên tranh chấp này là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, không phải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như cấp sơ thẩm xác định.

[2] Anh N cho rằng lý do không ký được hợp đồng theo quy định của pháp luật là do vợ chồng ông X không có thiện chí và giấy đất ghi sai thửa. Còn vợ chồng ông X cho rằng vợ chồng anh N không giao số tiền còn lại nên vợ chồng ông X không thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng anh N được trong khi vợ chồng ông có thiện chí bằng việc giao đất cho vợ chồng anh N sử dụng. Mặc dù hai bên khai không thống nhất về lý do dẫn đến không ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng tại thời điểm lập giấy đặt cọc (ngày 31-12-2015) cả hai bên đều biết đất thỏa thuận chuyển nhượng không phải do ông X đứng tên mà do vợ chồng anh K, chị B đứng tên do cấp nhầm; còn giấy CNQSDĐ của ông X đang do Nhà máy đường Tây Ninh giữ vì ông X thế chấp nhận vốn đầu tư trồng mía. Do đó, hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất lập ngày 31-12-2015 giữa vợ chồng anh N với vợ chồng ông X là vô hiệu theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3] Xét việc lỗi của hai bên làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là như nhau, vì cả hai bên đều đã biết đất thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy CNQSD đất đang do người khác đứng tên nhưng vẫn tiến hành đặt cọc nên không ai phải có trách nhiệm bồi thường cho ai. Vợ chồng ông X có trách nhiệm hoàn trả lại cho vợ chồng anh N số tiền đã nhận, còn đất thì hiện vợ chồng ông X đang quản lý.

[4] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Anh N phải chịu các chi phí về đo đạc, thẩm định giá.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do anh N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng không được Tòa án chấp nhận nên anh N phải chịu án phí không có giá ngạch về yêu cầu không được chấp nhận. Vợ chồng ông X phải chịu án phí theo mức án phí có giá ngạch đối với số tiền hoàn trả cho vợ chồng anh N.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông X, bà P1 được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 128, Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn X, bà Huỳnh Thị P1; sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mai Trọng N đối với vợ chồng ông Lê Văn X, bà Huỳnh Thị P1.

1.1. Hợp đồng đặt cọc ngày 31-12-2015 giữa anh Mai Trọng N với ông Lê Văn X, bà Huỳnh Thị P1 vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Văn X, bà Huỳnh Thị P1 có trách nhiệm hoàn trả cho anh Mai Trọng N số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi 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 mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Mai Trọng N phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011961, ngày 08-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D. Ghi nhận anh N đã nộp xong.

- Ông Lê Văn X, bà Huỳnh Thị P1 phải chịu 1.500.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Số tiền tạm ứng án phí kháng cáo do ông X, bà P1 nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003959, ngày 10-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D được khấu trừ vào tiền án phí dân sự sơ thẩm ông X, bà P1 phải chịu.

4. Chi phí tố tụng khác: Anh Mai Trọng N phải chịu 17.000.000 đồng chi phí đo đạc, định giá (ghi nhận anh N đã nộp xong).

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND H. D;
- Chi cục H. D;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa DS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã Ký)

Đỗ Văn Thịnh