| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÌNH DƯƠNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 90/2022/DS-PT
Ngày 05-5-2022
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* Bà Nguyễn Ngọc Mai

*Các Thẩm phán*: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Nguyễn Trung Dũng

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2022/TLPT-DS ngày 14/02/2022 về việc "tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 20/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2022/QĐ-PT ngày 04/3/2022, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Lê Trần Minh T, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang; chỗ ở hiện nay: Số 38, đường số 13, khu tái định cư Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Tuyết K, sinh năm 1994; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang; chỗ ở hiện nay: Số 38, đường số 13, khu tái định cư Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2022), có mặt.

*2. Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1963; cùng hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2021), có mặt.

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

- Bà Huỳnh Thị Tuyết K, sinh năm 1994; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang; chỗ ở hiện nay: Số 38, đường số 13, khu tái định cư Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lê Trần Minh T.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/2021/QĐKN-VKS-DS ngày 18/10/2021.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn khởi kiện ngày 20/3/2019, đơn sửa chữa, bổ sung ngày 02/9/2020; quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn (ông Lê Trần Minh T) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:***

Ngày 13/7/2017, ông T và vợ chồng ông C, bà K có thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng hơn 3.000m$^2$ tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) và có lập giấy nhận tiền. Mặc dù trong giấy nhận tiền thể hiện nội dung chỉ chuyển nhượng diện tích 1.685m$^2$ thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 35 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 cho ông Nguyễn Văn C nhưng trên thực tế ngoài diện tích 1.685m$^2$ còn chuyển nhượng thêm diện tích khoảng 2.000m$^2$ (phần đất này do ông Nguyễn Văn M đứng tên đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C, bà K nhưng chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông C, bà K). Giấy nhận tiền trên có hai nét chữ khác nhau do ông Phan Phúc N (hiện là Kế toán Công ty TNHH Trang trí nội thất N) và bà Huỳnh Thị Tuyết K, sinh năm 1994 (vợ của ông T) lập. Đồng thời phía ông T có đặt cọc trước cho vợ chồng ông C, bà K số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên sau khi nhận tiền phía bà K, ông C không thực hiện thủ tục chuyển nhượng và không trả lại số tiền nhận cọc nên ông T làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện D. Tại phiên tòa, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện của mình là buộc ông C, bà K trả lại số tiền đặt cọc ngày 13/7/2017 là 200.000.000 đồng cùng với lãi suất là 10% trên thời gian 21 tháng là 35.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 235.000.000 đồng (hai trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra, nguyên đơn không tranh chấp gì khác.

***- Tại bản tự khai ngày 05/7/2019, quá trình tham gia tố tụng, đại diện ủy quyền của bị đơn (ông Nguyễn Văn Dũng) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:***

Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị K thống nhất nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký tên xác nhận giấy nhận tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) trên "Giấy nhận tiền" ngày 13/7/2017. Tuy nhiên trong thời gian cam kết thực hiện thủ tục 60 ngày phía ông T không có gặp mặt ông C, bà K để thỏa thuận nội dung gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên cạnh đó bị đơn đã nhiều lần liên hệ bằng điện thoại cho ông T, vợ ông T nhưng không ai có ý kiến gì phản hồi. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông C, bà K trả lại số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng cùng với lãi suất 10/% trên 12 tháng là 35.000.000 đồng thì ông Nguyễn Văn D không đồng ý, với lý do:

1. Hai bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của ông T và phía ông C, bà K đã nhiều lần điện thoại yêu cầu ông T trả lời vấn đề này nhưng ông T cố tình trốn tránh trách nhiệm của mình.

2. Phía ông T không có thiện chí tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà cố tình kéo dài thời gian là vi phạm nghĩa vụ cam kết ngày 13/7/2017.

3. Bản thân ông Lê Trần Minh T cho rằng bị bệnh nặng thời gian điều trị bệnh hơn 01 năm nên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với gia đình ông C theo thỏa thuận nhưng hoàn toàn không có chứng cứ hồ sơ bệnh án của cơ sở y tế để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Ngoài ra, đại diện ủy quyền của bị đơn không có tranh chấp gì khác.

***- Tại biên bản làm việc ngày 10/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Huỳnh Thị Tuyết K) trình bày:***

Bà Huỳnh Thị Tuyết K có quan hệ là vợ của ông Lê Trần Minh T, sinh năm 1977. Ngày 13/7/2017, giữa ông T và vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K có ký giao dịch dân sự với nội dung phía ông C, bà K đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 3.195m$^2$ thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá trị là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) và cam kết trong thời hạn 60 ngày sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Đồng thời phía ông T có đặt cọc trước cho vợ chồng ông C, bà K số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Chứng cứ "giấy nhận tiền ngày 13/7/2017" có hai nét chữ viết khác nhau, cụ thể:

- Nét chữ viết đậm, nét to thể hiện "Bên A: ông/bà Nguyễn Văn C….với diện tích 3.195m$^2$" là chữ viết của ông Phan Phúc N lập (trước đây ông Nguyên là kế toán của công ty TNHH trang trí nội thất N do vợ chồng ông T thành lập nhưng hiện nay ông N đã nghỉ việc từ năm 2017).

- Nét chữ viết nhỏ thể hiện: "Bên A có nhận của bên B số tiền là: 200.000.000 (hai trăm triệu đồng)….Khi bên A ra bản vẽ và ra công chứng…bên B không mua đất sẽ bị mất cọc." là chữ viết của bà Huỳnh Thị Tuyết K lập.

Chứng cứ "giấy nhận tiền ngày 13/7/2017" được lập thành 02 bản, bên chuyển nhượng ông C, bà K giữ 01 bản và bên nhận chuyển nhượng ông T giữ 01 bản nhưng có sự khác nhau về diện tích đất "3.195m$^2$", còn các nội dung khác thì hoàn toàn giống nhau không thay đổi gì. Sau khi lập văn bản trên thì hai bên có đọc lại nội dung và tự nguyện ký tên xác nhận.

***- Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Huỳnh Văn T1) trình bày:***

Giữa ông T1 và ông Lê Trần Minh T là bạn làm ăn chung với nhau (làm cát) còn vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị K hoàn toàn không có mối quan hệ gì. Sự việc hai bên ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử đụng đất ngày 13/7/2017 thì phía ông T1 chứng kiến nội dung này. Cụ thể ngày 13/7/2017, ông T và vợ chồng ông C, bà K có thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng hơn 3.000m$^2$ tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) và có lập giấy nhận tiền. Mặc dù trong giấy nhận tiền thể hiện nội dung chỉ chuyển nhượng diện tích 1.685m$^2$ thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 35 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006 cho ông Nguyễn Văn C nhưng trên thực tế ngoài diện tích 1.685m$^2$ còn chuyển nhượng thêm diện tích khoảng 2.000m$^2$ (phần đất này do ông Nguyễn Văn M đứng tên đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C, bà K nhưng chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông C, bà K) và phía ông T có đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Vì ông T1là bạn của ông T nên khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T có nhờ ông T1 làm thủ tục chuyển nhượng, còn phía ông C, bà K thì không có ý kiến gì đối vấn đề mà ông T yêu cầu. Ông T1 chỉ làm giùm hoàn toàn không có nhận số tiền 25.000.000 đồng của ai trong vụ án tranh chấp này. Sau khi giữa ông T và ông T1 thỏa thuận như vậy thì vợ chồng ông C, bà K cũng đồng ý và có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00820/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/5/2006 cho ông Nguyễn Văn C cùng với giấy chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu của ông C, bà K cho ông T để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ông T1 nhận toàn hộ hồ sơ từ phía ông T, ông C, bà K thì ông T1 có liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D để làm thủ tục đo đạc phần đất nhận chuyển nhượng của ông C, bà K. Đến khoảng thời gian cuối tháng 7 năm 2017, phía ông T1 có thông báo cho ông T biết đã làm thủ tục đo đạc hiện trạng khu đất chuyển nhượng của ông C, bà K nhưng trong quá trình kiểm tra hiện trạng thì diện tích đất chuyển nhượng giáp ranh đất của ông Nguyễn Văn M chưa rõ ràng nên không thể có kết quả bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cung cấp nên không thể ra phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng ký kết trong thời gian 60 ngày như đã thỏa thuận. Vấn đề này ông T1 đã trình bày rõ cho ông T biết về nguồn gốc đất và kết quả kiểm tra hiện trạng đất chuyển nhượng giữa hai bên nên sau đó ông Thành hoàn trả lại tất cả hồ sơ làm thủ tục (bản chính) cho ông T giữ. Sau đó, ông T1 không có liên quan đến nội dung này nữa.

***- Tại biên bản làm việc ngày 06/8/2020, người làm chứng (ông Nguyễn Văn M trình bày):***

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1972 quan hệ là vợ chồng và có 02 người con chung tên Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1993; Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1992.

Vào năm 2015 (không nhớ rõ ngày tháng) gia đình ông Nguyễn Văn M có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C diện tích đất 2.263,3m$^2$ thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá trị là 30.000.000 đồng và hai bên đã thanh toán tiền đầy đủ, giao nhận tài sản nhưng chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất vì còn liên quan đến các thành viên anh chị em trong gia đình ông Nguyễn Văn M. Tuy nhiên phía gia đình ông M, bà M đã bàn giao tài sản quyền sử dụng đất cho ông C quản lý, sử dụng từ năm 2015 cho đến ngày 17/5/2018 thì hai bên mới làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2015 thì hiện trạng là đất trống, sau đó gia đình ông C, bà K tiến hành trồng 200 cây cao su cho đến nay. Hiện nay phía ông Lê Trần Minh T khởi kiện tranh chấp với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị K liên quan đến phần đất này thì Tòa án huyện D căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án giải quyết theo quy định của pháp luật vì hiện nay phía ông Nguyễn Văn C đã đứng tên quyền sử dụng đất số CS02245 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/8/2018 cho ông Nguyễn Văn C. Do đó, phía ông Nguyễn Văn M hoàn toàn không có liên quan gì đến vụ án này và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 20/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trần Minh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) ngày 13/7/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trần Minh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K thanh toán số tiền lãi phát sinh 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Trần Minh T về việc phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đối với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi án sơ thẩm tuyên, ngày 05/10/2021, nguyên đơn ông Lê Trần Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 18/10/2021 Viện

trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/2021/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trả lại tiền cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến: Nguyên đơn luôn có thiện chí thực hiện hợp đồng vì mục đích nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn là để kinh doanh. Do chưa thực hiện được thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng thuê đất ngày 24/7/2017 để nguyên đơn thực hiện thủ tục thành lập chi nhánh công ty. Trước đây, nguyên đơn và bị đơn cũng đã mua bán với nhau một phần đất khác, ông C và bà K cũng là người thực hiện thủ tục, nguyên đơn chỉ thanh toán tiền. Khi thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng này thì nguyên đơn cũng nói với bị đơn là việc đo đạc và ra bản vẽ là thuộc trách nhiệm của bị đơn, nguyên đơn chỉ chờ đến ngày ra công chứng là thanh toán tiền. Bị đơn không có thiện chí chuyển nhượng cho nguyên đơn nữa mà ngược lại còn đòi tăng giá, sau đó bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Theo giấy nhận tiền ngày 13/7/2017 thể hiện: "hẹn trong vòng 60 ngày sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bên B nếu bên A không bán cho bên B sẽ bị bồi thường cho bên B gấp đôi số tiền đặt cọc và ngược lại bên B không mua đất sẽ bị mất cọc". Theo biên bản đối chất ngày 30/6/2021 (Bút lục 97, 98, 99) thể hiện nguyên đơn và bị đơn thống nhất ký hợp đồng đặt cọc đối với 02 phần đất: Phần đất do ông C, bà K đứng tên diện tích 1.685m$^2$ và phần đất khoảng 2.000m$^2$ do ông Nguyễn Văn M đứng tên trước đây đã chuyển nhượng cho ông C, bà K. Như vậy, thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông C, bà K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 2.000m$^2$ nên ông C, bà K không có quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2012 đối với phần đất này. Do đó, hợp đồng đặt cọc theo Giấy nhận tiền ngày 13/7/2017 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 và 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, theo giấy nhận tiền thì ông C, bà K là người làm thủ tục để ký chuyển nhượng nhưng theo Biên bản đối chất ngày 30/6/2021 thể hiện: Sau khi ký giấy nhận tiền ngày 13/7/2017 thì giữa ông C, bà K, ông T thỏa thuận để cho ông Thành làm thủ

tục để ký chuyển nhượng và không ấn định thời gian cho ông Thành hoàn thành thủ tục, lúc này có sự thay đổi nội dung thỏa thuận về người hoàn thành thủ tục để ký chuyển nhượng là ông Thành nhưng không xác định thời hạn cho ông Thành hoàn thành công việc. Việc ông T không thể ký hợp đồng chuyển nhượng với ông C, bà K được là do ông Thành không thể hoàn thành thủ tục để ký chuyển nhượng. Đây là lý do khách quan nên ông T hoàn toàn không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, phần đất này sau đó ông C, bà K đã chuyển nhượng cho người khác vào ngày 28/12/2017 (tức 05 tháng sau khi ký đặt cọc với ông T). Nhưng Bản án sơ thẩm nhận định ông T có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc là không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Từ những nhận định nêu trên, Kháng nghị số 12/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/10/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng nghị, chấp nhận kháng cáo, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 200.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vắng mặt ông T1.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo xác định chỉ kháng cáo đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, đối với phần yêu cầu đã rút đơn khởi kiện và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ thì người kháng cáo không kháng cáo. Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương không kháng nghị đối với phần nội dung Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ nên phần đình chỉ xét xử sơ thẩm đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Ngoài ra, người kháng cáo rút một phần kháng cáo về yêu cầu bị đơn trả lãi trên số tiền 200.000.000 đồng bị đơn đã nhận với số tiền 35.000.000 đồng tiền lãi. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo đã rút.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn có thiện chí nhận chuyển nhượng đất nên đã ký hợp đồng thuê đất với bị đơn nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sau này được thuận lợi. Tuy nhiên, sau đó bị đơn đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận và chuyển nhượng cho người khác nên việc thực hiện hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bị đơn, đề nghị hội đồng xét xử buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền cọc. Bị đơn cho rằng việc thực hiện hợp đồng không được không do lỗi của bị đơn, bị đơn cũng đã rất thiện chí nên đã ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày nhưng hợp đồng không thực hiện được là do nguyên đơn

không tiếp tục nhận chuyển nhượng và do lỗi của ông Thành không tiến hành được thủ tục. Ngoài ra bị đơn thừa nhận do chưa làm xong thủ tục nên bị đơn không đến phòng công chứng theo như thỏa thuận với nguyên đơn và mấy tháng sau thì đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.2.1] Nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận việc ký kết giấy nhận tiền ngày 13/7/2017 và cung cấp "giấy nhận tiền" ngày 13/7/2017:

Theo nội dung giấy nhận tiền, hai bên thỏa thuận bên B (nguyên đơn) đặt cọc cho bên A (bị đơn) số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất *"số AD141616 và H286538 thửa 303 tờ bản đồ số 35 ấp H, huyện D, tỉnh Bình Dương. Khi bên A ra bản vẽ và ra công chứng cho bên B thì bên B sẽ đưa thêm cho bên A là 600.000.000 (sáu trăm triệu đồng) cho bên A. Hẹn trong vòng 60 ngày sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bên B nếu bên A không bán cho bên B sẽ bị bồi thường cho bên B gấp đôi số tiền đặt cọc và ngược lại bên B không mua đất sẽ bị mất cọc".*

[2.2.2] Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2019 (bút lục 70-71), nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận chuyển nhượng cả hai phần đất (thửa 512 và 303), trong đó thửa 512 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn (có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M). Hai bên thừa nhận mặc dù số đo, kích thước được ghi nhận trong giấy nhận tiền của hai bên có nội dung khác nhau nhưng đều nêu lên ý chí chuyển nhượng đối với cùng diện tích đất hai bên thỏa thuận. Sau khi lập giấy nhận tiền ngày 13/7/2017 thì hai bên đồng ý để cho ông Huỳnh Văn T1 (là người quen của ông T) làm thủ tục tách quyền sử dụng đất.

[2.2.3] Theo lời khai của ông T1 (bút lục 137-138), ông T1 khai ngoài diện tích 1.685m$^2$ còn chuyển nhượng thêm diện tích khoảng 2.000m$^2$ (phần đất này do ông Nguyễn Văn M đứng tên đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C, bà K nhưng chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông C, bà K); vợ chồng ông C, bà K có đồng ý và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông C cùng giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông C, bà K. Sau khi nhận toàn bộ hồ sơ từ phía ông T, ông C, bà K thì ông Thành có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D để làm thủ tục đo đạc lại phần đất nhận chuyển nhượng của ông C, bà K, nhưng trong quá trình kiểm tra hiện trạng thì diện tích đất chuyển nhượng giáp ranh đất của ông Nguyễn Văn M chưa rõ ràng nên không thể có kết quả bản vẽ nên không thể ra phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian 60 ngày như đã thỏa thuận.

[2.2.4] Như vậy, mặc dù hai bên có thỏa thuận tại "Giấy nhận tiền" ngày 13/7/2017 là bên bị đơn sẽ thực hiện thủ tục ra bản vẽ và ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế thủ tục được giao cho ông Thành thực hiện. Mặt khác, tại thời điểm ký giấy nhận tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 512 nhưng thửa đất này bị đơn chưa được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên không xác định được giá trị đất khi giao dịch đối với mỗi thửa đất là bao nhiêu, giá trị đặt cọc mỗi thửa đất là bao nhiêu nên việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có phần đất đang còn thuộc quyền sử dụng đất của người khác đã vi phạm quy định tại Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013 và theo quy định tại các điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự thì giao dịch giữa các bên không phát sinh hiệu lực ngay từ thời điểm hai bên giao kết hợp đồng. Nguyên đơn và bị đơn đều biết việc bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng đất. Sau khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 512, hai bên cũng không thỏa thuận lại việc chuyển nhượng và hiện nay bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 512 cho người khác. Như vậy, giao dịch đặt cọc vô hiệu do lỗi của cả hai bên. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hai bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn 200.000.000 đồng thì phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận.

[2.2.5] Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 192 Bộ luật Dân sự về quyền định đoạt để công nhận hiệu lực của giao dịch đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc trong trường hợp này là chưa xem xét đến các quy định có liên quan đến giao dịch về quyền sử dụng đất tại các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai và về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[2.2.6] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả tiền cọc 200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[3] Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về chi phí đo đạc: Nguyên đơn tự nguyện chịu 1.078.477 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận với số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 10.000.000 đồng và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch, tổng cộng 10.300.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận về số tiền 35.000.000 đồng tiền lãi với án phí là 1.750.000 đồng

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 12, 27 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,

1. Đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Trần Minh T đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn với số tiền lãi 35.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Trần Minh T, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 12/2021/QĐKN-VKS-DS ngày 18/10/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 20/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trần Minh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K về việc "tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc".

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trần Minh T với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị K theo giấy nhận tiền ngày 13/7/2017 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K trả lại cho ông Lê Trần Minh T 200.000.000 đồng (hai trăm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3.2. Về chi phí đo đạc: Ông Lê Trần Minh T tự nguyện nộp 1.078.477 đồng (đã thực hiện xong).

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Trần Minh T phải chịu 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 6.175.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0031488 ngày 06/5/2019 và Biên lai thu số 0033074 ngày 16/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương; hoàn trả cho ông Lê Trần Minh T số tiền còn lại là 4.425.000 đồng (bốn triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K phải chịu 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng).

4. Một phần của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn phạt cọc đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu, hoàn trả cho ông Lê Trần Minh T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006838 ngày 19/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 05/5/2022).

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Ngọc Mai**