

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 06/2021/DS-PT
Ngày: 21/01/2021
Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất

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 Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Trần Bình Đào

Bà Nguyễn Diệu Hiền

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

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

Trong các ngày 18 và 21 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 176/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2020/QĐPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Lâm Hùng S, sinh năm 1956. Có mặt

2. Bà Đặng Thị A, sinh năm 1959 (vợ ông S). Có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã B, huyện (nay là thành phố) A, tỉnh Kiên Giang

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn C, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Có mặt. (nay là Khu phố B, phường C, thành phố A, tỉnh Kiên Giang)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N là: Ông Đào Nhật Q, sinh năm 1973; Địa chỉ: đường N, phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh. (ông Q có mặt đến phần tranh luận, đến phần Kiểm sát viên phát biểu và tuyên án thì vắng mặt; Bà N cũng đồng ý với việc vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền và tự mình sẽ tham gia đến khi kết thúc phiên tòa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Minh C (chồng bà N), sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn C, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (nay là Khu phố B, phường C, thành phố A, tỉnh Kiên Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C là: Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1957 (địa chỉ: như trên).

2. Phòng Công chứng X, tỉnh Kiên Giang (Nay là Văn phòng Công chứng K).

Người đại diện là ông Phí Quang L.

Địa chỉ văn phòng: đường N, khu phố D, thị trấn C, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (nay là đường N, khu phố D, phường C, thành phố A, tỉnh Kiên Giang).
Vắng mặt

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo lời khai của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Vào năm 1997 ông S, bà A có khai hoang thửa đất có diện tích 15.087,3m² để trồng dừa, đào, mít và trầm vàng, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 27/6/2007, vợ chồng ông S, bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc N diện tích 11.340m² (trong diện tích 15.087,3m²) chiều ngang biển 43m, dài 210m và ngang hậu 65m, với giá 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng), đợt 1 đặt cọc 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng); đợt 2 giao thêm 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) khi có sổ thì phải trả đủ cho bên bán, bà N giao tiền cọc cho ông S, bà A tổng cộng 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Hai bên có làm hợp đồng đánh máy. Ngày 10/02/2011 ông S, bà A nhận được Biên bản xét duyệt hồ sơ đất đai của Hội đồng tư vấn giao đất và đăng ký đất đai số 75/BB-XDHD ngày 10/02/2011 của Ủy ban nhân dân xã B, huyện A xét duyệt diện tích đất 15.087,3m² cho ông S, bà A thuộc thửa số 13 tờ bản đồ số 24.

Ngày 10/9/2011 vợ chồng ông S, bà A và bà N thỏa thuận đến Phòng công chứng X tỉnh Kiên Giang lập hợp đồng đặt cọc thay hợp đồng ngày 27/6/2007, để đảm bảo việc chuyển nhượng với nội dung: vợ chồng ông S, bà A đồng ý chuyển nhượng cho bà N diện tích đất là 10.000m² trong diện tích 15.087,3m². Giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng/10.000m², bà N đặt cọc cho vợ chồng ông S 600.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức.

Hai bên có cam kết nếu bà N không “mua” thì sẽ mất tiền đặt cọc. Nếu vợ chồng ông S không “bán” thì sẽ bồi thường gấp 2 lần số tiền đặt cọc. Ngoài ra còn quy định trách nhiệm giữa các bên.

Năm 2012 ông S, bà A đi làm thủ tục đăng ký kê khai thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo đất của ông S, bà A nằm trong Vườn quốc gia A. Do giữ tiền cọc quá lâu nên đến tháng 11/2017, ông S, bà A trực tiếp

gặp bà N để trả tiền cọc và bồi thường theo hợp đồng thì bà N không đồng ý. Từ trước đến nay ông S vẫn sử dụng đất này.

Nay vợ chồng ông S, bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2011. Đồng thời, vợ chồng ông S, bà A hoàn trả tiền đặt cọc đã nhận và đồng ý bồi thường theo hợp đồng gấp 2 lần tổng cộng là 1.200.000.000 đồng (trong đó, tiền cọc 600.000.000 đồng, tiền bồi thường 600.000.000 đồng).

- Theo lời khai của bị đơn có yêu cầu phản tố (BL 24, 25) và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 27/6/2007, bà N có nhận chuyển nhượng của ông S, bà A diện tích đất 11.340m², ngang biển 43m, dài 210m, ngang hậu 65m, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi mua bán bà N có trực tiếp đi xem đất và hai bên thống nhất giá là 900.000.000 đồng/11.340m², ông S, bà A cam kết sau khi hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ thì bà N mới giao đủ tiền.

Việc mua bán hai bên có làm giấy đánh máy chuyển nhượng đất, hai bên có thỏa thuận đợt 1 đưa cọc 250.000.000 đồng, đợt 2 đưa cọc 300.000.000 đồng. Còn lại 350.000.000 đồng khi có sổ đỏ thì trả đủ tiền. Sau khi ký hợp đồng thì bà N giao tiền cọc cho ông S, bà A hai lần 550.000.000 đồng, ngày 27/6/2007 giao 5.000.000 đồng và ngày 10/9/2011 giao thêm 50.000.000 đồng. Như vậy, bà N giao tiền mua đất cho ông S, bà A tổng cộng là 605.000.000 đồng và ông S bà A giao đất cho bà N rào lại và sử dụng cho đến nay (việc giao đất hai bên không có làm giấy tờ).

Năm 2011 ông S, bà A trực tiếp đến thông báo cho bà N là đất xã đã giải quyết được trên một mẫu nên bà N cùng ông S, bà A đến phòng công chứng làm hợp đồng đặt cọc mục đích để vợ chồng ông S, bà A không được bán cho ai. Khi đến công chứng ký hợp đồng thì ông S, bà A bảo bà N ghi số tiền chẵn nên bà N nghe theo chỉ ghi số tiền 600.000.000 đồng để hợp pháp cho hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2007. Nếu như năm 2007 ông S, bà A không đồng ý bán thì bà N chấp nhận, còn hiện tại đất lên giá mà ông S, bà A không tiếp tục chuyển nhượng mà yêu cầu bồi thường tiền cọc thì bà N không đồng ý.

Nay bà N yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà A với bà N xác lập ngày 27/6/2007. Buộc ông S, bà A phải giao diện tích đất 11.340m² thửa đất số 24, tờ bản đồ số 13 tại ấp Đ, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho bà N sử dụng. Trường hợp ông S, bà A không tiếp tục thực hiện hợp đồng đã được xác lập ngày 27/6/2007 thì phải bồi thường theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 22.657.320.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh C: trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ, nhưng ông C vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của mình nên không có lời khai và ông C có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng X tỉnh Kiên Giang (Nay là Văn phòng công chứng K) do ông Phí Quang L đại diện

xác nhận: đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông S, bà A với bà N đã được công chứng đảm bảo đúng trình tự thủ tục quy định và đúng pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, trong hồ sơ có một số văn bản như sau:

* Theo Công văn số 319/VQG-GDMT&DVMTR, ngày 15/11/2019 của Vườn quốc gia A (BL 80) xác định: Căn cứ ranh giới, tọa độ mốc Vườn quốc gia cắm năm 2004 thì toàn bộ diện tích 11.340m² nằm trong ranh giới Vườn quốc gia, tại Tiểu khu 70 phân khu phục hồi sinh thái Vườn quốc gia A; Theo Điều chỉnh Quy hoạch tại Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo A đến năm 2030 thì: diện tích 4.511m² được điều chỉnh nằm ngoài quy hoạch Vườn quốc gia A, còn diện tích 6.829m² vẫn quy hoạch là đất Vườn quốc gia do Vườn quốc gia A quản lý.

* Theo biên bản xét duyệt hồ sơ đất đai của Hội đồng tư vấn giao đất và đăng ký đất đai, ngày 10/02/2011 của Ủy ban nhân dân xã B (BL 124-127). Theo kết quả xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông S, bà A đối với diện tích 15.087,3m², thì phần đất có nguồn gốc do ông S tự khai phá sử dụng, ranh giới ổn định không tranh chấp. Tuy nhiên đất nằm trong ranh giới rừng và sẽ được cấp giấy chứng nhận khi ranh rừng được điều chỉnh.

* Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 23/8/2019 (BL 69-71), thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích là 11.340m², trên phần đất không có công trình xây dựng, chỉ có cây trồng như trầm bông vàng, đào và xà cừ. Phần đất có một cạnh giáp Suối, một cạnh giáp Biển và một cạnh giáp Vườn quốc gia. Cạnh giáp Vườn quốc gia đã được bà N làm hàng rào năm 2019 nhưng ông S không đồng ý và có trình báo chính quyền địa phương lập biên bản ngày 23/7/2019.

* Các bên không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất.

* Theo kết quả thẩm định giá ngày 06/11/2019 của Công ty TNHH định giá T định giá theo giá thị trường phần đất tranh chấp có giá trị là 22.657.320.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST, ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông S, bà A.

Tuyên hủy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2007 và hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2011 đối với thửa đất có diện tích 15.087,3m² tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang (đất chưa được cấp giấy CNQSD đất).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông S, bà A hoàn trả cho bà N số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và tự nguyện chịu phạt cọc là 600.000.000 đồng. Tổng là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N về việc buộc ông S, bà A phải giao diện tích đất là 11.340m².

Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà A.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 01/9/2020 bà Nguyễn Thị Ngọc N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì quyết định của bản án làm thiệt hại quyền lợi chính đáng của bà, cụ thể như sau:

Thứ nhất về tố tụng: Nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2011, nhưng Tòa án hủy luôn hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/2007 là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

Thứ hai về nội dung: Nếu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng thì theo lý luận là hợp đồng có tồn tại, do vậy phải xét lỗi của hai bên để giải quyết hậu quả của hợp đồng, nhưng Tòa án chỉ tuyên hủy mà không giải quyết hậu quả là không chính xác; Hợp đồng ngày 11/9/2007 ghi là hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi đặt cọc đợt một, còn đợt hai và đợt ba là trả tiền “mua” đất nhưng Tòa án lại cho tất cả là đặt cọc là không chính xác; Nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, còn bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc là giả cách nhưng Tòa án không xem xét, lại tuyên hủy hợp đồng nhưng không giải quyết hậu quả; Hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 11/9/2007 đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện nhưng Tòa án lại xét riêng hợp đồng đặt cọc và cho là thời hiệu vẫn còn là không chính đáng; Hợp đồng được xác lập để che giấu một hợp đồng khác thì không có hiệu lực từ khi xác lập, nên Tòa tuyên như vậy là không chính xác.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự trình bày như sau:

- Nguyên đơn cho rằng lúc đầu có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà N có giao tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng, đến khi bà N yêu cầu lập lại hợp đồng đặt cọc có công chứng thì vẫn ghi số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng; Lúc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì có căn nhà gỗ đã cũ (hư hỏng) của ông S bà A, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng với bà N thì ông S có cho người cháu tên là Lâm Văn Đ ở nhờ, nhưng khoảng 4-5 năm nay thì người cháu này không còn ở nữa. Nay ông không yêu cầu thẩm định, cũng không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất, nếu Tòa án xử buộc ông giao đất thì ông cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì đối với các tài sản này. Ông bà chưa giao đất cho bà N, đến năm 2019 bà N rào đất thì ông không đồng ý, vì lúc này đang tranh chấp nên ông có báo chính quyền địa phương lập biên bản, còn đối với hai ngôi mộ trên đất là của người thân và hiện nay họ đã bốc mộ đi nơi khác.

Nay ông S bà A tự nguyện giao cho bà N thêm một phần tiền nữa là 300.000.000 đồng, vì thời gian ông giữ tiền cọc của bà N đến nay cũng lâu.

- Bị đơn bà N xác nhận bà là người yêu cầu ông S bà A đến Phòng Công chứng để lập hợp đồng, bà nghĩ lập hợp đồng là để bảo đảm cho hợp đồng

chuyển nhượng; Bà biết đọc biết viết; Bà không bị ai lừa dối ép buộc để ký hợp đồng, tuy nhiên bà không để ý xem nội dung của hợp đồng công chứng được ghi như thế nào, do bà nghĩ hợp đồng công chứng là hợp đồng chuyển nhượng còn các nội dung khác thì không quan tâm nên không xem kỹ; Đến năm 2017 nghe nói xã có thông báo đất này có hơn 4.500m² nằm ngoài ranh rừng, do ông S không làm giấy chứng nhận mà đòi trả tiền cọc nên bà không đồng ý, vì vậy mà phía ông S khởi kiện. Đối với số tiền 5.000.000đ bà N thống nhất là tiền cho mượn nên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Đối với căn nhà gỗ cũ trên đất là của ông S bà A thì bà N cũng không biết có ai đang ở hay không, mà chỉ thấy đóng cửa, nên cũng không xác định được có ai ở trên đất.

Nay bà có ý kiến, bà chỉ yêu cầu ông S bà A giao phần đất tương ứng với số tiền đã giao trả là 70%, phần còn lại là phần đất tương ứng với 30% thì đồng ý cho ông S bà A sử dụng. Đồng thời, yêu cầu chia đều phần đất theo chiều dài từ mé biên lên phía trên rừng đến hết đất (bao gồm cả phần đất còn nằm trong ranh rừng). Hoặc yêu cầu bồi thường theo giá thị trường.

* Các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc và thẩm định, không yêu cầu thẩm định lại đồng thời yêu cầu Tòa án lấy kết quả thẩm định để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tại phiên tòa các đương sự không xác định có người liên quan nào khác và cũng không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất, vì vậy đề nghị không cần xác minh thu thập thêm chứng cứ và không có cơ sở đưa thêm người liên quan vào tham gia tố tụng.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc N, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang theo hướng: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2007 và hợp đồng đặt cọc về việc đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2011 đã ký giữa ông Lâm Hùng S, bà Đặng Thị A và bà Nguyễn Thị Ngọc N vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Hùng S, bà Đặng Thị A và bà Nguyễn Thị Ngọc N theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, các ý kiến đề nghị khác của Kiểm sát viên được nêu chi tiết trong Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào

khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

Tại phiên tòa các đương sự không xác định được có người liên quan nào khác; căn nhà là của ông S và ông S cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên không có cơ sở triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

- *Về việc áp dụng thời hiệu:* Xét bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về “Hủy hợp đồng đặt cọc” thấy rằng: Vào ngày 10/9/2011 giữa các bên lập hợp đồng đặt cọc, để bảo đảm thực hiện quyền và nghĩa vụ cho đến khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức (Điều 2 – Bút lục 45). Sau khi lập hợp đồng đặt cọc thì các bên vẫn thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng, là chờ để được ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức, vì lẽ đó mà các bên không phát sinh tranh chấp. Theo phía nguyên đơn cho rằng, do thời gian kéo dài nhưng đất vẫn không được cấp giấy chứng nhận, nên đến tháng 11/2017 nguyên đơn đề nghị trả tiền cọc lại cho bị đơn, nhưng bị đơn không đồng ý và phát sinh tranh chấp, do đó đến ngày 15/5/2019 thì nguyên đơn khởi kiện, trong khi đó bà N không chứng minh được thời điểm phát sinh tranh chấp là thời điểm khác. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời hiệu khởi kiện vẫn còn là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm theo quy định tại Điều 427 BLDS 2005 nên không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện là có căn cứ.

[2] *Về nội dung vụ án như sau:* Vào ngày 27/6/2007 giữa vợ chồng ông S, bà A với bà N có lập “Hợp đồng chuyển nhượng đất” (BL 48) không có công chứng chứng thực, nội dung như sau: “Ông S bà A “nhượng lại” cho bà N diện tích đất 11.340m², tổng giá tiền là 900.000.000 đồng, đợt 1 đưa cọc là 250.000.000 đồng, đợt hai đưa thêm 300.000.000 đồng, số còn lại khi nào có “sổ đỏ” thì trả đủ, nếu “bên bán” sai hợp đồng thì bồi thường bằng 3 lần, nếu “bên mua” sai hợp đồng thì bỏ cọc. Đến ngày 20/8/2007 ông S đã nhận thêm số tiền của đợt hai do bà N giao là 300.000.000 đồng (BL 48). Đến ngày 10/9/2011 ông S, bà A nhận thêm số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (BL 47). Vào ngày 20/8/2007 - âm lịch, ông S có viết cam kết đến ngày thanh minh năm 2008 ông sẽ di dời 2 cái mộ nằm trên đất đã “bán” cho bà N, nếu không di dời mộ thì ông S chịu trách nhiệm với bà N và bà N sẽ trả đủ tiền khi di dời xong 2 cái mộ (BL 41). Vào ngày 27/6/2007 ông S có viết biên nhận mượn của bà N 5.000.000 đồng (BL 42).

Đến ngày 10/9/2011 giữa ông S, bà A với bà N lập “Hợp đồng đặt cọc, để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (BL 46), có công chứng của Văn phòng Công chứng X, nội dung như sau: Bên nhận đặt cọc là ông S bà A, còn bên đặt cọc là bà N, theo đó bên ông S đồng ý chuyển nhượng cho bà N thửa đất 15.087,3m², diện tích đảm bảo chuyển nhượng là 10.000m², giá tiền là 900.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng, số tiền còn lại bà N sẽ giao đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Trường hợp bên bà N không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì mất cọc, còn bên ông S không tiếp tục chuyển nhượng thì bồi thường gấp hai lần tiền đặt cọc.

Tất cả các nội dung nêu trên đều được các bên lập thành văn bản. Các đương sự đều thừa nhận tình tiết sự việc và các văn bản được lập là có thật, nên được xem là chứng cứ và được đánh giá theo quy định tại Điều 92, 93 Bộ luật TTDS.

[3] Các yêu cầu của đương sự cụ thể như sau: Nguyên đơn ông S, bà A cho rằng: Do giữ tiền cọc của bà N quá lâu mà đất vẫn không được cấp giấy chứng nhận nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2011, đồng ý trả lại tiền cọc và tự nguyện trả thêm cho bà N một lần phạt cọc, tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S bà A tự nguyện giao thêm cho bà N số tiền 300.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng.

Bị đơn bà N phản tố, yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSD đất ngày 27/6/2007, buộc ông S bà A giao diện tích đất là 11.340m² (như nêu trên). Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bồi thường thiệt hại theo giá thẩm định.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, HĐXX xét “Đơn kháng cáo” của bà N về vụ án, cụ thể như sau:

[4.1] Về thủ tục tố tụng bà N cho rằng chỉ khởi kiện hủy “*Hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2011*”, nhưng Tòa án lại tuyên hủy luôn cả “*Hợp đồng CNQSD đất ngày 11/9/2007*” là vượt phạm vi khởi kiện. Xét thấy, bà N có đơn phản tố yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết về “hợp đồng CNQSD đất, ngày 11/9/2007”. Vì lẽ đó, cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng CNQSD đất là không vi phạm tố tụng theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Về nội dung, nhận thấy như sau: Vào ngày 11/9/2007 các bên lập hợp đồng CNQSD đất. Trong hợp đồng có nêu rõ vị trí thửa đất, diện tích và giá tiền thửa đất... mà phía ông S chuyển nhượng cho bà N, theo đó bà N đặt cọc đợt 1 số tiền là 250.000.000 đồng, số tiền đợt hai trả thêm là 300.000.000 đồng, lần thứ ba bà N đưa thêm cho ông S 50.000.000 đồng, ông S ghi biên nhận là tiền “*đặt cọc*” nhưng bà N không phản đối. Như vậy, tổng số tiền bà N đã giao cho phía ông S là 600.000.000 đồng. Qua đó cho thấy, tại thời điểm này các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện.

Tuy nhiên, đến ngày 10/9/2011 bà N yêu cầu phía ông S đến Phòng Công chứng để lập hợp đồng đặt cọc, thực tế trong hợp đồng này các bên không trả thêm tiền, mà số tiền giao nhận trước đó là 600.000.000 đồng được ghi vào trong hợp đồng đặt cọc, với thỏa thuận số tiền được dùng làm tiền đặt cọc và số tiền đặt cọc này sẽ được đưa vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hai bên thực hiện xong thủ tục chuyển quyền (Điều 1 - Hợp đồng đặt cọc - BL 46). Các bên không chứng minh được thủ tục công chứng bị vi phạm pháp luật, nên xác định hợp đồng công chứng là hợp pháp.

Theo quy định tại các Điều 195 và 197 Bộ luật Dân sự 2005 thì các đương sự có quyền tự định đoạt về tài sản, trong trường hợp này các bên đã tự thỏa thuận thay đổi toàn bộ số tiền đã giao trả trước kia thành tiền đặt cọc, cho thấy

ý chí các bên đã tự định đoạt chuyển hóa quyền về tài sản. Hơn nữa, bà N là người chủ động yêu cầu chuyển đổi từ hợp đồng chuyển nhượng thành hợp đồng đặt cọc, nên có căn cứ vững chắc xác định việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện mà không có sự lừa dối, ép buộc. Toàn bộ số tiền giao nhận trước đó, cũng như diện tích đất, giá chuyển nhượng, quyền và nghĩa vụ, cũng như mọi cam kết... đều đã bị thay đổi và được thỏa thuận lại trong hợp đồng đặt cọc là không trái với quy định tại Điều 423 BLDS về việc các đương sự được quyền sửa đổi hợp đồng dân sự. Hơn nữa, hợp đồng đặt cọc là hợp đồng được lập sau cùng nên còn có giá trị thay thế. Như vậy, các bên có quyền thỏa thuận về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự theo quy định tại Điều 388 Bộ luật Dân sự. Vì lẽ đó, không có cơ sở xác định giao dịch về đặt cọc giữa các bên là giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự.

Như nhận định nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2007 đã được chuyển hóa thay đổi thành hợp đồng đặt cọc, nên hợp đồng chuyển nhượng không còn giá trị thực hiện, do đó cấp sơ thẩm hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2007 mà không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng là có cơ sở.

[5] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc, HĐXX xét thấy như sau: Tại thời điểm xác lập hợp đồng, các bên biết rõ phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất nằm trong ranh giới Vườn quốc gia A...(Căn cứ Biên bản xét duyệt của Ủy ban xã (bút lục 124-127) thì vào năm 2011 đất vẫn còn nằm trong ranh rừng). Như vậy, quyền sử dụng đất không được phép thực hiện giao dịch, nhưng các bên vẫn thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hai bên đều có lỗi. Vì lẽ đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm d mục 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn thì các bên đều có lỗi nên không phạt cọc. Tuy nhiên, bên nhận cọc là ông S bà A tự nguyện trả thêm cho bà N một lần tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng là không trái pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, HĐXX nhận thấy mặc dù trên thực tế mức tăng giá trị của số tiền bà N đưa ra và mức tăng của giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường thì có chênh lệch tương đối lớn. Tuy nhiên, mọi công dân bắt buộc phải sống và làm việc theo pháp luật, nên các bên phải tự chịu trách nhiệm về hậu quả đối với hành vi mà mình thực hiện theo quy định pháp luật. Như lập luận nêu trên, thì bà N phải chịu trách nhiệm về hành vi tự mình thay đổi từ hợp đồng chuyển nhượng thành hợp đồng đặt cọc, nên tất cả quyền và nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý trong hợp đồng đều phải thay đổi theo, do đó hậu quả phải được giải quyết theo quy định pháp luật về hợp đồng đặt cọc. Vì các lẽ trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và xử lý hậu quả là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S bà A tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà N số tiền 300.000.000 đồng, HĐXX xét thấy đây là sự tự nguyện và không trái pháp luật, nên cần ghi nhận để hỗ trợ thêm cho bà N là hợp tình.

[7] Đối với số tiền 5.000.000 đồng, ông S ghi biên nhận là “tiền mượn” (BL 42). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cũng thống nhất số tiền này là tiền cho mượn và cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, đồng thời xin rút lại một phần nội dung kháng cáo. Vì vậy, cần đình chỉ một phần kháng cáo của bà N.

Từ những nhận định nêu trên xét thấy nội dung kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, các bên không kháng cáo hay yêu cầu gì khác nên không có cơ sở xem xét giải quyết.

[8] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ. Chấp nhận một phần đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc đình chỉ một phần kháng cáo của bà N đối với số tiền 5.000.000 đồng, do bà N rút kháng cáo đối với phần này.

Đối với các nhận định cũng như đề nghị khác của Đại diện Viện kiểm sát, như: Về việc cho rằng các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng trước, còn hợp đồng đặt cọc được lập sau nên hợp đồng đặt cọc là giả cách và bị vô hiệu. Xét thấy, nhận định này là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi vì, quyền thay đổi, bổ sung, chấm dứt giao dịch dân sự là quyền của đương sự như nhận định tại đoạn [4.2] nêu trên, nên hợp đồng đặt cọc dù có lập sau thì cũng không bị xem là giả tạo để che đậy một giao dịch khác;

Đối với đề nghị về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì đề nghị buộc các bên phải chịu hậu quả tương đương với số tiền đã nhận theo kết quả thẩm định giá là không có cơ sở. Bởi vì, như nhận định trên thì hợp đồng chuyển nhượng đã được bà N yêu cầu phía ông S ký kết lại và được thay đổi thành hợp đồng đặt cọc, nên hợp đồng chuyển nhượng không còn giá trị thực hiện trên thực tế, vì vậy trong vụ án này khi xét xử sẽ không xem xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng;

Đối với nhận định cho rằng vợ chồng ông S bà A giao đất cho bà N sử dụng (từ năm 2007) cho đến nay là chưa phù hợp với lời khai của bà N. Bởi lẽ, bà N có yêu cầu phản tố buộc ông S, bà A phải giao cho bà được quyền sử dụng thửa đất (BL 24). Qua đó cho thấy bà N chưa trực tiếp quản lý thửa đất, nên mới có yêu cầu này. Hơn nữa, ông S có cam kết sẽ di dời 2 ngôi mộ trên đất “đã bán” cho bà N và sau khi di dời xong thì bà N phải trả đủ tiền (BL 41). Cho thấy tại thời điểm năm 2008 ông S cũng mong muốn được giao đất và nhận đủ tiền, nhưng trên thực tế sau khi 2 ngôi mộ đã được di dời thì bà N vẫn chưa trả đủ tiền, cho đến năm 2011 bà N yêu cầu ông S ký lại hợp đồng khác là hợp đồng đặt cọc có công chứng cho có giá trị về mặt pháp luật, ngoài ra đến năm 2019 khi bà N làm hàng rào trên đất thì ông S có báo chính quyền địa phương lập biên bản. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm ông S luôn khẳng định số tiền 600.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Như vậy, thỏa thuận về việc “giao đất - nhận tiền” của các bên từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng là năm 2007 cho đến khi lập lại hợp đồng đặt cọc là năm 2011 thì vẫn chưa thực hiện xong. Vì

lẽ đó, nhận định của Kiểm sát viên về những vấn đề như nêu trên là chưa có cơ sở vững chắc, nên HĐXX phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc là 1.279.000 đồng và chi phí định giá là 23.427.669 đồng. Bà N phải chịu, tuy nhiên đã nộp tạm ứng và đã được khấu trừ xong, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

[10] Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Các đương sự thuộc trường hợp “người cao tuổi” theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 và có đơn yêu cầu nên miễn nộp.

Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho ông S, bà A.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà N không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điểm c khoản 1 Điều 289, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 358, 388, 427 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn về hợp đồng dân sự có đặt cọc.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc N.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Kiên Giang.

- Đình chỉ một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với số tiền vay 5.000.000 đồng do rút một phần kháng cáo.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hùng S, bà Đặng Thị A về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2007 và hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2011 đã ký giữa ông Lâm Hùng S, bà Đặng Thị A và bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với thửa đất có diện tích 15.087,3m² tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Buộc ông Lâm Hùng S, bà Đặng Thị A (vợ ông S) hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện giao thêm khoản hỗ

trợ với số tiền là 900.000.000 đồng, tổng cộng số tiền ông S bà A phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Nguyễn Minh C (chồng bà N) là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Giữ nguyên hiện trạng thửa đất theo đo đạc thực tế có diện tích 11.340m² theo Biên bản đo đạc ngày 23/8/2019 cho ông S bà A được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Nguyễn Minh C (chồng bà N) có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu ông Lâm Hùng S, bà Đặng Thị A (vợ ông S) chậm trả số tiền trên thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với ông Lâm Hùng S và bà Đặng Thị A về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và yêu cầu buộc ông Lâm Hùng S, bà Đặng Thị A phải giao cho bà N được sử dụng thửa đất có diện tích đất 11.340m² tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hùng S, bà Đặng Thị A.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu chi phí định giá và đo đạc tổng cộng là 24.706.669 đồng (trong đó, chi phí định giá 23.427.669 đồng, chi phí đo đạc 1.279.000 đồng), bà N đã ứng chi nên được khấu trừ xong.

5. Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Miễn toàn bộ án phí cho cho ông Lâm Hùng S, bà Đặng Thị A và bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Hoàn trả cho ông Lâm Hùng S, bà Đặng Thị A tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002581 ngày 13/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc N tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 59.670.000 đồng, theo biên lai thu số 0002718 ngày 13/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà N được hoàn trả lại tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007422, ngày 07/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. A
- THA dân sự Tp. A
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Thị Bích Vân