

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 119/2024/DS-PT
Ngày: 06-6-2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06-6-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 17-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2024/QĐ-PT ngày 13-3-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2024/QĐ-PT ngày 11-4-2024, Thông báo hoãn phiên tòa số 67/2024/TB-TA ngày 08-5-2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 68/2024/TB-TA ngày 13-5-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 87/2024/QĐ-TA ngày 05-6-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Công N, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông T và bà D: Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số nhà B, cụm C, tổ G, ngõ A đường Q, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội, là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 11-9-2023 (có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Ngô Hồng T2 và ông Phạm Xuân H, luật sư thuộc Công ty L1; Địa chỉ: B H, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã H, huyện Xuyên Mộc

Địa chỉ: Ấp Phú Bình, xã Hòa Hiệp, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn H1 - Chủ tịch UBND xã H, huyện X (có đơn xin vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Tiến D1, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.2. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ F, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.3. Bà Lê Thị Y, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.4. Ông Lê Tấn H3, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo: Ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18-5-2023 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Vũ Công N trình bày:

Vào ngày 22-12-2021, ông Vũ Công N và vợ chồng ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực để ông N nhận chuyển nhượng của ông T, bà D thửa đất số 211, tờ bản đồ 163, có diện tích 7.932m² tại ấp P, xã H, huyện X với giá 8.400.000.000đ. Đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Ông N đã thanh toán cho ông T, bà D 3.500.000.000 đ, số tiền còn lại là 4.900.000.000 đ; hai bên thỏa thuận khi nào ông T, bà D làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N sẽ thanh toán đủ. Theo hai bên thỏa thuận thì ông T, bà D phải có nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nhưng ông T, bà D đề nghị ông N hỗ trợ nộp hồ sơ tại cơ quan Nhà nước và ông N đã hỗ trợ xong. Ông N không nhận 100.000.000đ chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lời trình bày của ông T, bà D. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông N có phá bỏ các bụi tre trên đất của ông T, bà D cho đất được thoáng, đẹp hơn chứ ông chưa sử dụng đất.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, có ông Nguyễn Tiến D1 làm chứng nhưng hiện nay ông D1 đi làm ăn xa nên ông N không biết ông D1 đang ở đâu.

Vợ ông N là bà Trần Thị Thanh H4, sinh năm 1989, trú tại ấp P, xã H, huyện X không liên quan đến việc chuyển nhượng đất này, số tiền 3.500.000.000 đ đã giao cho ông T, bà D là tiền riêng của ông N.

Ông N đồng ý với Sơ đồ vị trí ngày 16-8-2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và Biên bản định giá ngày 31-8-2023 của Hội đồng định giá.

Ông N có yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 22-12-2021 ký giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Công N đối với thửa đất số 211 tờ bản đồ 163, diện tích 7.932m² tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung.

- Yêu cầu ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho ông N số tiền 3.500.000.000đ, không yêu cầu ông T, bà D bồi thường thiệt hại.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị D và ông Lê Minh T trình bày:

Vào ngày 22-12-2021, giữa ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D và ông Vũ Công N có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về tình trạng pháp lý của đất và việc ông N đã giao tiền 3.500.000.000đ cho bà D, ông T đúng như ông N đã trình bày. Đất của ông bà chỉ mới có Giấy biên nhận vào ngày 07-4-2009 và cho đến thời điểm hiện nay thửa đất 211 vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông bà chỉ bán đất cho ông N, không biết vợ ông N là ai nên vợ ông N không liên quan đến vụ án này.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông T, bà D đã bàn giao đất và tài sản trên đất là 02 căn nhà đã tháo hết các cửa chính, cửa phụ cho ông N quản lý, sử dụng và ông N cũng đã tiến hành canh tác, trồng trọt trên đất. Sau khi ông N khởi kiện tại Tòa án thì đến tháng 7-2023 ông T, bà D đã lấy đất lại để trồng trọt.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22-12-2021, ông N có nhận số tiền 100.000.000 đ của ông T, bà D để đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 211 tờ bản đồ 163. Ngày 09-8-2022, ông Nhật b cho vợ chồng bà D biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ có vào ngày 23-9-2022 nhưng sau đó vẫn không thấy cấp.

Ông T, bà D không đồng ý với Sơ đồ vị trí ngày 16-8-2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vì ông T có mặt nhưng không chỉ ranh, ông N là người chỉ ranh đất tranh chấp đã không chỉ hết ranh đất nên đất còn thiếu là

499,2m². Ông T, bà D không đồng ý Biên bản định giá ngày 31-8-2023 của Hội đồng định giá vì nhà ông T, bà D đã giao cho ông N quản lý, sử dụng đến nay không còn giá trị. Tuy nhiên ông T, bà D không yêu cầu đo đạc và định giá lại đất tranh chấp.

Nay ông N khởi kiện ông T, bà D thì ông T, bà D không đồng ý, đề nghị ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã ký ngày 22-12-2021, đến khi nào đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà D sẽ giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, còn ông N phải giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông T, bà D.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện uỷ quyền của bị đơn có đơn đề nghị Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá lại tài sản tranh chấp với lý do người chỉ ranh đất là ông Vũ Công N chỉ sai ranh giới đất nên đất bị thiếu; trên thửa đất có 02 căn nhà nhưng không thể hiện trên sơ đồ vị trí.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, huyện X trình bày: Thửa đất số 162, tờ bản đồ 163 xã H, huyện X (giáp ranh thửa 211, tờ bản đồ 163 đang tranh chấp) là đường giao thông nông thôn do Ủy ban nhân dân xã H, huyện X quản lý. Ông Vũ Công N chỉ ranh đất tranh chấp lấn qua thửa 162 diện tích 23,1m², Ủy ban nhân dân xã H đề nghị Tòa án không đưa diện tích đất này vào giải quyết tranh chấp.

Những người làm chứng:

- **Bà Lê Thị H2 trình bày:** Bà H2 là hàng xóm của ông T, bà D, bà không quen biết ông N. Bà H2 không biết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-12-2021 giữa ông N và ông T, bà D và cũng không biết ông N có sử dụng thửa đất 211, tờ bản đồ 163 xã H của ông T, bà D hay không. Bà H2 chỉ biết thửa đất 211, tờ bản đồ 163 xã H do ông T, bà D tự khai phá và không xảy ra tranh chấp với ai.

- **Ông Lê Tấn H3 trình bày:** Ông H3 là hàng xóm của ông T, bà D, còn ông N là người cùng xã. Ông H3 không biết về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-12-2021 giữa ông N với ông T, bà D mà chỉ biết sau khi ông N mua đất của ông T, bà D xong thì ông N có đưa xe múc vào đất để múc các bụi tre trên đất và san lấp đất cho đất đẹp hơn vì trước đây đất của ông T, bà D trồng tiêu nên rậm rạp. Khi ông T, bà D bán đất cho ông N thì trên đất chỉ còn lác đác vài trụ tiêu, sau đó ông N trồng 01 vụ mì, đã thu hoạch xong nhưng thu hoạch khoảng thời gian nào ông H3 cũng không nhớ rõ, sau khi thu hoạch mì xong ông H3 không thấy ông N sử dụng đất cho đến nay.

- **Bà Lê Thị Y trình bày:** Bà Y là hàng xóm của ông T, bà D, còn ông N là người cùng xã. Bà Y không biết về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-12-2021 giữa ông N với ông T, bà D. Vào khoảng tháng 4-2022, ông N có đến nhà bà Y nhờ con gái bà Y là cháu Ngô Thị Hồng V (bị bệnh thần kinh) đến

trông 01 căn nhà chính và 01 nhà phụ, không có cửa chính, cửa sổ nên không sử dụng được, Nhà trên thửa đất 211, tờ bản đồ 163 xã H mà ông N mua của ông T, bà D vào năm 2021, cháu L giúp cho ông N khoảng 10 ngày, không có tiền công. Bà Y không thấy ông N lui tới và không sử dụng đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 17-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-12-2021” giữa ông Vũ Công N và bị đơn ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D vô hiệu; Ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Vũ Công N số tiền 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 30-11-2023, bị đơn là ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị D kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do phiên tòa ngày 17-11-2023 bị đơn đã có đơn xin hoãn phiên tòa, không có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử là không khách quan, không đảm bảo quyền lợi của ông bà. Đồng thời việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ đất tranh chấp mà không có đại diện UBND xã H là trái quy định của pháp luật. Ông bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:**

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-12-2021” là giấy viết tay không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 117, 502 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất và cho đến nay, ông T và bà D vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211. Do vậy thỏa thuận giữa hai bên đã vi phạm về điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 168, 188 Luật Đất đai. Ông N chỉ mới thanh toán cho ông T, bà Duyên số tiền 3.500.000.000đ/8.400.000.000 đ = 41,7% (dưới 2/3) giá trị hợp đồng nên không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự. Ông T, bà

D cho rằng ông N là người có nghĩa vụ đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 211 nhưng ông T, bà D không có giấy ủy quyền cho ông N và đất chuyển nhượng là tài sản của ông T, bà D nên đây không phải trách nhiệm, nghĩa vụ của ông N.

Hai bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng và thanh toán tiền chuyển nhượng còn lại là “đến khi ông T, bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên Công văn của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X thể hiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 211 đang chờ hướng dẫn và phúc đáp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Qua xác minh thửa đất số 211 hiện nay chưa được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không xác định được thời gian sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy việc thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng giữa hai bên không có giá trị pháp lý.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-12-2021 giữa ông Vũ Công N và ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D vô hiệu do vi phạm cả về hình thức và nội dung hợp đồng và do ông N không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại nên chỉ buộc ông T, bà D phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 3.500.000.000đ cho ông N là có căn cứ.

Ông T, bà D cho rằng đã giao cho ông N 100.000.000 đ chi phí làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T, bà D không có chứng cứ và ông N không thừa nhận. Ông T, bà D không có đơn yêu cầu phản tố đối với ông N nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về nội dung hợp đồng hai bên ký kết và thực hiện, theo sự thừa nhận của các đương sự cũng như các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

[1.1] Ngày 22-12-2021, nguyên đơn là ông Vũ Công N và bị đơn là vợ chồng ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D đã ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không có công chứng, chứng thực đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 163, ấp P, xã H, huyện X (gọi tắt là thửa đất 211) do nguyên đơn soạn thảo và cả nguyên đơn, bị đơn cùng ký. Giá chuyển nhượng là 8.400.000.000đ, nguyên đơn giao cho bị đơn 3.500.000.000đ. Bị đơn có trách nhiệm hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Thời hạn để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng là 02 tháng sau khi bị đơn hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và báo cho nguyên đơn biết. Nếu bị đơn dỗi ý không

chuyển nhượng thì phải đền bù gấp 02 lần số tiền nguyên đơn đã giao là 7.000.000.000đ.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xuất trình thêm một bản hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn và bị đơn ký cùng ngày 22-12-2021 đối với thửa đất 211.

[1.3] Thực tế nguyên đơn đã giao cho vợ chồng bị đơn 3.500.000.000đ, số tiền còn lại là 4.900.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào đất được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì nguyên đơn sẽ thanh toán đủ trong vòng 02 tháng.

[2] Về quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án này, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét như sau:

[2.1] Bị đơn cho rằng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22-12-2021 đối với thửa đất số 211 nêu trên phải được coi là hợp đồng đặt cọc cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn thì cho rằng hợp đồng này là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì trước khi ký hợp đồng này, hai bên đã ký một hợp đồng đặt cọc khác cùng ngày, nguyên đơn không tranh chấp hợp đồng đặt cọc mà chỉ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đúng yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Xét về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22-12-2021 thì dù tên gọi là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản chất nội dung các thỏa thuận trong hợp đồng lại thỏa mãn các cam kết của hợp đồng đặt cọc. Việc xem xét hợp đồng không chỉ dựa vào tên gọi của hợp đồng mà phải dựa vào bản chất nội dung của hợp đồng, từ đó mới áp dụng được chính xác quy định pháp luật điều chỉnh về lĩnh vực hợp đồng mà hai bên ký kết. Qua xem xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Hợp đồng đặt cọc” cùng ngày 22-12-2021, Hội đồng xét xử thấy hai bản hợp đồng cơ bản nội dung giống nhau, chỉ khác một chi tiết là trong bản hợp đồng đặt cọc có cam kết nguyên đơn sẽ bị mất cọc nếu không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn sẽ phải trả cọc và chịu phạt cọc nếu không chuyển nhượng quyền sử dụng đất; còn trong bản hợp đồng chuyển nhượng thì không có cam kết phạt nguyên đơn mà chỉ có cam kết bị đơn phải trả cọc và chịu phạt cọc nếu không chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy hai bản hợp đồng ký giữa hai bên ngày 22-12-2021 là hợp đồng đặt cọc, được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Vì vậy quyết định sửa lại quan hệ pháp luật tranh chấp cần phải giải quyết trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thay cho “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

[3] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn trong khi bị đơn không có đơn xin xét xử vắng mặt là không đúng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có ý kiến không thắc mắc khiếu nại gì về

vấn đề này nữa, đồng thời Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định pháp luật.

[4] Bị đơn cũng kháng cáo rằng việc đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm vì không có mặt của đại diện UBND xã H. Kháng cáo này không có căn cứ vì Biên bản đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm có đầy đủ chữ ký của đại diện UBND xã H và được UBND xã H đóng dấu xác nhận.

[5] Ngoài ra trong giai đoạn giải quyết phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu đo vẽ, thẩm định tại chỗ, định giá lại đất chuyển nhượng đang tranh chấp với lý do kết quả đo vẽ được thực hiện ở Tòa án cấp sơ thẩm không chính xác về diện tích. Xét thấy tại Tòa án cấp sơ thẩm khi đo vẽ, thẩm định tại chỗ, định giá bị đơn có mặt, cũng đã có ý kiến không đồng ý kết quả đo vẽ, định giá nhưng không yêu cầu đo vẽ, định giá lại. Hơn nữa, đối với tranh chấp trong vụ án này là về hợp đồng đặt cọc nên việc đo vẽ là không cần thiết. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm để đo vẽ, thẩm định tại chỗ, định giá lại đối với thửa đất 211.

[6] Nay nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[6.1] Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận bị đơn có trách nhiệm hoàn thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cho nguyên đơn 02 tháng để thu xếp số tiền còn lại và sẽ công chứng sang tên cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng đã nhờ nguyên đơn đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã giao cho nguyên đơn 100.000.000đ chi phí, còn nguyên đơn chỉ thừa nhận bị đơn có nhờ đi hỏi cơ quan chức năng về thủ tục này mà là nói miệng chứ không có ủy quyền chính thức nên ông không coi đó là nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn cũng không thừa nhận có nhận của bị đơn 100.000.000 đ chi phí để làm thủ tục. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh đã giao 100.000.000đ cũng như chính thức chuyển nghĩa vụ đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do đó theo hợp đồng thì trách nhiệm tiến hành mọi thủ tục để đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vẫn là của bị đơn.

[6.2] Hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn ký từ ngày 22-12-2021 và không có mốc thời hạn kết thúc cụ thể, mà phụ thuộc vào kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên theo Công văn số 1124/TNMT ngày 22-8-2023 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X thì đến ngày 09-8-2022, bị đơn mới nộp hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời do khu vực có đất này còn liên quan đến đất Trường bắn Quốc gia nên phải chờ hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, do đó đất chưa được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo trình bày của các đương sự tại Tòa án thì cho đến nay,

đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy là không xác định được khi nào đất sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc này do nguyên nhân khách quan vì phụ thuộc vào việc xem xét, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nằm ngoài ý chí của các bên. Do đó, với thực trạng như trên đã nêu thì không thể kéo dài một giao dịch không có hạn định, điều này khiến cho mục đích của các bên không đạt được, gây thiệt hại cho các bên tham gia giao dịch. Vì vậy hợp đồng do hai bên xác lập đã không thực hiện được trên thực tế, cần áp dụng Điều 408 Bộ luật Dân sự tuyên vô hiệu cả hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 22-12-2021 là phù hợp.

[6.3] Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, không thực hiện được vì lý do khách quan thì các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không bên nào bị phạt. Phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận, không yêu cầu phạt cọc là phù hợp, không trái với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Bị đơn cho rằng đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn sử dụng từ tháng 12-2021 đến tháng 7-2023 và trong quá trình sử dụng đất, nguyên đơn đã làm thay đổi hiện trạng đất, làm hư hỏng 02 căn nhà trên đất của bị đơn là không có căn cứ. Bởi vì bị đơn thừa nhận việc bàn giao tài sản cho nguyên đơn không lập thành văn bản, đồng thời trước khi bàn giao đất và 02 căn nhà cho nguyên đơn thì bị đơn đã tự tháo toàn bộ các cửa chính, cửa phụ của căn nhà nên nhà không có giá trị sử dụng; nguyên đơn không thừa nhận có sử dụng các căn nhà này. Bị đơn không chứng minh được có thiệt hại do nguyên đơn gây ra và cũng không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Do vậy Hội đồng xét xử giữ nguyên phần này như Bản án sơ thẩm.

[8] Những vấn đề khác như án phí, chi phí tố tụng đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[9] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích nêu trên nên việc sửa Bản án không phải do bị đơn được chấp nhận kháng cáo. Do sửa Bản án nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điều 228, Điều 147, 148, 157, 165, 293, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 328, 408 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 17-11-2023 của Tòa án

nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Vũ Công N đối với bị đơn là ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị D:

- Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cùng ngày 22-12-2021 liên quan đến thửa đất số 211, tờ bản đồ số 163, ấp P, xã H, huyện X ký giữa ông Vũ Công N với ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị D là hợp đồng vô hiệu.

- Ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D phải hoàn trả cho ông Vũ Công N số tiền 3.500.000.000đ (*Ba tỷ, năm trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 11.494.738đ (*Mười một triệu, bốn trăm chín mươi bốn nghìn, bảy trăm ba mươi tám đồng*). Ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D phải trả lại số tiền nêu trên cho ông Vũ Công N.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Công N không phải nộp án phí, được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 51.000.000đ (*Năm mươi một triệu đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0011913 ngày 02-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

- Ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D phải nộp 102.300.000đ (*Một trăm lẻ hai triệu, ba trăm nghìn đồng*).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Minh T, bà Nguyễn Thị D không phải nộp, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0002632 ngày 06-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. 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, 7b 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (06-6-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND h Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS h Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ