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: 277/2024/DS-PT
Ngày 30-12-2024

V/v:"Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng quyền sử dụng đất và 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: Ông Nguyễn Thành Hiếu.
Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh
Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 12 năm 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 184/2023/TLPT-DS ngày 02-10-2023 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DSST ngày 29-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2023/QĐPT-DS ngày 15-11-2023, Thông báo hoãn phiên tòa số 250/2023/TB-TA ngày 21-11-2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 180/2024/TB-TA ngày 28-10-2024, Thông báo hoãn phiên tòa số 181/2024/TB-TA ngày 14-11-2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 201/2024/TB-TA ngày 05-12-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

1.2 Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông H1:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 1953; địa chỉ: 2 Khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

- Ông Trần Quốc B, sinh năm 1977; địa chỉ: D Hậu Giang, Phường A, Quận F, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phạm Thanh P, sinh năm 1996; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Lê Minh P1, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ F khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Ngô Văn T- Văn phòng C, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.2 Bà Nguyễn Phạm Thị Yến N, sinh năm 1999; địa chỉ: Tổ C khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.3 Ông Nguyễn Tấn H3, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H3 là bà Nguyễn Thị Ngọc H2. (có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Tấn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. *Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

[1.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H1 và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Tấn H1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phạm Thanh P quyền sử dụng đất diện tích 3.997m^2 thửa số 23 tờ bản đồ 13 xã B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AK 929916 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 03/3/2008, giá chuyển nhượng 14.788.900.000đ (3.700.000đ/m2), các khoản lệ phí, thuế thu nhập cá nhân và thuế trước bạ sẽ do bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm nộp. Ông P mới thanh toán cho ông H1 số tiền 10.000.000.000 đồng.

Ngày 25/01/2022, tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Tiến xã C, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 913 quyển số 01/2022/TPCC (gọi tắt là hợp đồng 913). Tuy nhiên khi soạn thảo hợp đồng ông P đề nghị ghi giá chuyển nhượng trong Hợp đồng công chứng thấp hơn giá chuyển nhượng theo thỏa thuận, cụ thể để giá chuyển nhượng trong hợp đồng số tiền là 300.000.000đ. Do không hiểu biết pháp luật ông H1 đã đồng ý ký vào Hợp đồng chuyển nhượng với giá chuyển nhượng thấp hơn giá thỏa thuận giữa hai bên. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông H1 đã giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng toàn bộ thủ tục chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P để ông P làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

nhưng khi đến giai đoạn ban hành thông báo thuế tại cơ quan thuế thì phát sinh tranh chấp.

Nguyên đơn nhận thấy việc ký hợp đồng chuyển nhượng có giá thấp hơn giá thỏa thuận thực tế (14.788.900.000đ) mục đích để cho ông P nộp thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân của ông H1 thấp làm ảnh đến việc thất thu thuế của Nhà nước theo quy định của Luật thuế và các văn bản hướng dẫn của Cơ quan thuế. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo.

Vì lẽ trên, ông H1 yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 913 quyển số 01/2022/TPCC, ngày 25/01/2022, lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 xã B do hợp đồng giả tạo. Buộc ông P phải trả lại cho ông H1 thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông H1 đồng ý hoàn trả lại cho ông P số tiền đã nhận là 10.000.000.000đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án buộc Ông phải trả số tiền 2.400.000.000đ, trong đó 800.000.000đ tiền cọc và 1.600.000.000đ tiền phạt cọc, đại diện cho ông H1 không đồng ý vì những lý do sau:

Theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 25/01/2022 thì tại nội dung: "Phương thức thanh toán" lần 1: 800.000.000 đồng, như vậy số tiền 800.000.000 đồng này không phải là tiền đặt cọc, đồng thời đến thời điểm hiện tại mặc dù đã ký hợp đồng này hơn một năm mà ông P chưa thanh toán số tiền này (lần 1) cho ông H1.

Do tại thời điểm này, ông H1 bị mất Giấy chứng nhận QSDĐ số H 01425/QSDĐ 458/QĐ-UBND ngày 03/3/2008, nên có làm đơn cớ mất và xin cấp lại bản mới. Đến ngày 30/3/2022 vẫn chưa có giấy chứng nhận nên không thể thực hiện việc ký chuyển nhượng cho ông P, tuy nhiên ông vẫn muốn chuyển nhượng thửa đất 109 cho ông P. Sau khi được cấp lại Giấy chứng nhận mới của thửa đất nêu trên, ông có thông báo cho ông P biết nhưng ông P không tiếp tục nhận chuyển nhượng nữa mà khởi kiện ra Tòa để yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 25/01/2022 giữa ông P và ông Nguyễn Tấn H1, buộc ông H1 phải trả số tiền 2.400.000.000 đồng là không đúng. Ông H1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông P.

[1.2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và đại diện nguyên đơn trình bày như sau:

Bà Nguyễn Thị Kim H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phạm Thanh P quyền sử dụng diện tích đất 703m2 thửa số 20 tờ bản đồ số 13 xã B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 420838 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/9/2010. Theo thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là

2.600.000.000đ (3.700.000đ/m2), ông P có trách nhiệm nộp lệ phí, thuế thu nhập cá nhân của bên chuyển nhượng và thuế trước bạ.

Ngày 25/01/2022, tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Tiến xã C, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 quyển số 01/2022/TPCC (gọi tắt là hợp đồng 912). Tuy nhiên, ông P đề nghị ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 200.000.000đ, thấp hơn giá thỏa thuận. Do không hiểu biết pháp luật, bà H đã đồng ý ký vào Hợp đồng chuyển nhượng với giá chuyển nhượng thấp hơn giá thỏa thuận giữa bà H và ông P, ông P đã thanh toán cho bà H số tiền 1.690.000.000đ đồng và bà H đã bàn giao thửa đất trên thực tế cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông P làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhận thấy, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng có giá thấp hơn giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế giữa bà H và ông P nhằm để ông P nộp thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân của bà H thấp làm ảnh đến việc thất thu thuế của Nhà nước theo quy định của Luật thuế và các văn bản hướng dẫn của Cơ quan thuế. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông P đối với thửa đất thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng là giả tạo.

Khi phát hiện hợp đồng không đúng thì phía bà H đã ngăn chặn ở cơ quan thuế và cơ quan quản lý đất đai không cho ra sổ đỏ để hai bên bàn bạc lại nhưng ông P không hợp tác và làm đơn khởi kiện ông H1 yêu cầu bồi thường vụ án khác liên quan đến thửa đất của ông H1 kế cận, nên nay bà H không chuyển nhượng cho ông P nữa.

Lý do tiếp theo, khi thỏa thuận mua bán thì mua bán tổng thể là 03 thửa gồm thửa 20, 23 và 109 thì mới có giá chung là 3.700.000đ/m2, trong khi đó thửa 23 là thửa có vị trí đẹp nhất, tiếp giáp đường nhưng hiện nay người mua và người bán chưa rõ ràng về diện tích, thủ tục chuyển nhượng.

Do đó bà H khởi kiện, yêu cầu: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 quyển số 01/2022/TPCC, ngày 25/01/2022, lập tại Văn phòng C do giả tạo. Buộc ông P phải trả lại cho bà H thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B, bà H đồng ý hoàn trả lại cho ông P số tiền đã nhận sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Phạm Thanh P và đại diện bị đơn trình bày:

Ngày 21/12/2021 em gái ông P là Nguyễn Phạm Thị Yến N có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Tấn H1 (ông H1 là con trai bà H2, là anh trai bà H), theo hợp đồng ông H1 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 20, 23 tờ bản đồ số 13 xã B, trong đó thửa đất số 23 đứng tên Nguyễn Tấn H1 giá chuyển nhượng là 14.788.900.000đ, thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 đứng tên Nguyễn Thị Kim H với giá 2.600.000.000đ, giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận

tổng cộng là 17.340.000.000đ, bên đặt cọc đặt trước 5.000.000.000đ, hai bên hẹn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc đến ngày 21/02/2022 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận thêm những nội dung khác và thỏa thuận phạt cọc.

Ngày 25/01/2022 ông P và ông H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 913, theo đó ông H1 chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 xã B, diện tích 3.997m2 để giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 300.000.000đ, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bên mua tức là ông P sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng thực tế là 14.788.900.000đ, ông P đã thanh toán hết số tiền này.

Ngày 25/01/2022 ông H1 và bà Nguyễn Thị Kim H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912, theo đó bà H chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B, diện tích 703m2 để giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 200.000.000đ. giá chuyển nhượng thực tế là 2.600.000.000đ, ông P đã thanh toán hết số tiền này.

Ông P đã thanh toán tổng số tiền 17.390.000.000đ cho ông H1 và bà H, trong đó 11.690.000.000đ (chuyển khoản cho anh H3) + 700.000.000đ tiền mặt + 5.000.000.000đ (chuyển khi bà N đặt cọc). Thửa đất số 23 có giá chuyển nhượng là 14.788.900.000đ, ông P đã thanh toán đủ số tiền này có xác nhận thanh toán của ông H1. Thửa đất số 20 có giá 2.600.000.000đ ông P cũng đã thanh toán cho bà H có xác nhận của bà H. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên thỏa thuận là "buông sổ", tức là ông P sẽ là người làm thủ tục chuyển nhượng cho cả hai thửa đất số 23 và 20.

Do đó ông P không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông H1 yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 913, không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 với lý do là giả tạo, vì:

Thứ nhất: Hợp đồng 913 và 912 được ký kết trên cơ sở của hợp đồng đặt cọc của bà N với ông H1, bà N là em gái ông P còn ông H1 và bà H là chị em ruột, giá chuyển nhượng đã được xác định cụ thể cả 3 thửa đất 20, 23, 109 tờ bản đồ số 13 là 3.700.000đ/m2. Hai bên ký kết hợp đồng, ông P đã trả đủ tiền chuyển nhượng thực tế. Ông P đã đề nghị ghi giá thực tế thỏa thuận trong hợp đồng nhưng ông H1 và bà H không đồng ý vì ông H1 phải đóng thuế thu nhập cá nhân, ông P chỉ chịu lệ phí trước bạ sang tên. Do đó việc để giá trong hợp đồng thấp hơn giá thỏa thuận thực tế thì ông H1 và bà H là người được hưởng lợi. Khi ký hợp đồng bên mua phải đi làm thủ tục chuyển nhượng để bảo vệ quyền lợi của chính mình để hạn chế thấp nhất tranh chấp, nay thủ tục chuyển nhượng làm chưa xong thì ông H1 và bà H lại yêu cầu hủy hợp đồng vì chính hành vi của bản thân mình để trả lại tiền cho ông P là không đúng.

Thứ hai: Theo chính sách thuế hiện nay là Công điện số 08/CĐ-TCT ngày 10/6/2022 của T2 thì những trường hợp ký hợp đồng của ông P và ông H1 không thuộc trường hợp "không thực hiện trả lại hồ sơ, không kéo dài thời hạn giải quyết theo quy định (Ngâm hồ sơ) mà cần thực hiện tính thuế theo đúng quy định tại Nghị định 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015...để đảm bảo thời gian quy định đối với các hồ sơ chuyển nhượng của người nộp thuế". Ông P chấp nhận cách tính thuế của cơ quan thuế nên không có lý do hủy hợp đồng như ông H1 yêu cầu.

Sau khi phát hiện hai bên kê khai giá không đúng với thực tế thì cơ quan Thuế đã mời hai bên lên yêu cầu ký lại hợp đồng với giá thực tế chuyển nhượng. Ông P đồng ý nhưng bà H không đồng ý, điều này thể hiện bà H yêu cầu hủy hợp đồng không phải vì hợp đồng ghi không đúng giá chuyển nhượng, mà thực tế bà H muốn vi phạm quyền lợi với ông P. Hiện nay đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 đã đóng thuế xong, do tranh chấp nên cơ quan chức năng chưa tiến hành các thủ tục sang tên. Đối với hợp đồng 913 do tranh chấp từ ông H1 nên cơ quan chức năng chưa thực hiện việc tính thuế.

Thứ ba: Đại diện nguyên đơn cho rằng ông H1 mới nhận số tiền 10.000.000.000đ, bà H mới nhận số tiền 1.690.000.000đ từ ông P, để phù hợp với số tiền ông P chuyển cho ông H3 cũng là con của bà H2 và bác bỏ số tiền đặt cọc 5.000.000.000đ của bà N là em gái của ông P là không đúng vì ngoài chứng cứ chuyển tiền cho ông H3 còn có giấy xác nhận của cả ông P, bà H đã nhận đủ số tiền 12.390.000.000đ và bà N là em gái ông P giao số tiền đặt cọc là 5.000.000.000đ, ngoài ra cũng vào ngày 25/01/2022 ông P và ông H1 còn có văn bản thỏa thuận ông H1 phải hoàn lại cho ông P số tiền 700.000.000đ vì lý do giảm diện tích đất, ông P đã dùng số tiền 700.000.000đ này đặt cọc lại để khi đo đạc lại phát sinh thêm từ thửa đất số 23 là 200.000.000đ, còn số tiền 500.000.000đ thì ông P bỏ thêm 300.000.000đ thành 800.000.000đ để đặt cọc mua thửa đất số 109 của ông H1.

Do đó, ông P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà H.

Về yêu cầu phản tố: Ông P yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy bỏ "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 25/01/2022 giữa Ông và ông Nguyễn Tấn H1 và buộc ông Nguyễn Tấn H1 phải hoàn trả cho bị đơn số tiền 2.400.000.000đ trong đó 800.000.000đ là tiền đặt cọc và 1.600.000.000đ là tiền phạt cọc do ông Nguyễn Tấn H1 vi phạm hợp đồng.

Về căn cứ yêu cầu phản tố bị đơn trình bày vụ việc như sau: Vào ngày 25/01/2022 ông Nguyễn Tấn H1 hứa chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 109, tờ bản đồ 13, diện tích 457,0m2 tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đứng tên ông Nguyễn Tấn H1 cho ông P. Trong suốt quá trình thỏa thuận giá cả cũng như ký kết hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc ông P làm việc trực

tiếp với ông Nguyễn Tấn H1. Ông Nguyễn Tấn H1 có nói do làm mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có xin ông P thời hạn là 02 tháng kể từ ngày đặt cọc để làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn tất thủ tục giấy tờ sang tên cho ông P, cam đoan Thửa đất không bị vướng quy hoạch, không có tranh chấp gì. Hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đối tượng của hợp đồng trên là quyền sử dụng thửa đất số 109 tờ bản đồ 13, diện tích 457,0m2 tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giá chuyển nhượng là 1.690.000.000đ, thanh toán thành hai đợt: Đợt 1: Ngày 25/012022 đặt cọc với số tiền 800.000.000đ; Đợt 2: thanh toán hết số tiền còn lại là ngày hoàn tất thủ tục ra công chứng giấy tờ.

Thực hiện hợp đồng, ngày 25/01/2022 ông P đã thanh toán số tiền đặt cọc đợt 1 là 800.000.000 đ (T1 trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Tấn H1 bằng hình thức tiền mặt. Đến ngày 30/03/2022 là ngày ra công chứng sang tên và giao đủ tiền còn lại thì ông H1 viện lý do chưa làm giấy tờ xong nên chưa sang tên cho ông P được nên ông P đồng ý gia hạn thêm 30 ngày và nếu giấy tờ hoàn tất sớm trước thời hạn được gia thì ông Nguyên Tấn H4 phải báo trước ông P 10 ngày làm việc để hai bên chuẩn bị ra Văn phòng công chứng nhưng khi hết thời hạn 30 ngày gia hạn thêm trong hợp đồng, ông P có gọi điện thoại, tìm cách liên lạc với ông Nguyễn Tấn H1 nhưng ông H1 nhiều lần viện lý do, trì hoãn việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Sau đó, ông P nhiều lần liên hệ với ông H1 yêu cầu thanh lý hợp đồng và trả lại tiền cọc nhưng ông H1 không đồng ý, không hợp tác. Ông H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng không trả tiền cọc nên đã nên đã vi phạm hợp đồng.

Đối với ý kiến của đại diện nguyên đơn cho rằng ông H1 chưa nhận tiền cọc là không đúng, vì hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/01/2022 và ngày này cũng là ngày phải tiến hành đặt cọc số tiền này, do đó giá trị thửa đất được giảm trừ ở lần trả tiền thứ 2 "còn lại sẽ thanh toán khi công chứng", ngoài ra còn thỏa thuận về phạt cọc trong hợp đồng này là 02 lần tiền cọc, điều này chứng tỏ tiền cọc được nhận ngay ngày ký hợp đồng đặt cọc.

[3] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phạm Thị Yến N trình bày: Vào tháng 12 năm 2022 ông Nguyễn Phạm Thanh P là anh trai ruột của bà N muốn nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 20, 23, 109 tờ bản đồ số 13 tọa lạc xã B, huyện X nhưng do bận rộn công việc nên ngày 21/12/2021 bà đã thay mặt ông P xuống gặp ông Nguyễn Tấn H1 và bà Nguyễn Thị Kim H (là chủ 03 thửa đất 20, 23, 109) để ký hợp đồng đặt cọc đối với 03 thửa đất nêu trên. Khi xuống gặp ông H1, bà H để ký hợp đồng đặt cọc thì bà không nói gì nên lúc đó ông H1, bà H không biết bà chỉ đi đặt cọc giùm. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc bà đã giao cho ông H1, bà H số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng).

Đến ngày 25/01/2022 ông P ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 và 913 để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 20 và 23 tờ bản đồ số 13 tọa lạc xã B, huyện X. Đối với thửa 109 do bên ông H1, bà H đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nên ông P cùng ông H1, bà H đã thỏa thuận sẽ tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 109 vào một ngày khác. Mặc dù người ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 21/12/2021 là bà Nguyễn Phạm Thị Yến N nhưng đến ngày 25/01/2022 khi anh trai bà N là Nguyễn Phạm Thanh P ra ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H1, bà H thì cũng phù hợp với ý chí của bà N tức là cả 3 bên. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Nguyễn Phạm Thanh P đã giao cho phía ông H1, bà H số tiền 12.390.000.000 (Mười hai tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng), ông H1, bà H cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của 02 thửa 20 và 23 cho ông P để ông P làm thủ tục sang tên. Như vậy có thể khẳng định việc bà ký hợp đồng đặt cọc và sau này ông P ký hợp đồng chuyển nhượng bên ông H1, bà H biết và chấp nhận. Việc này cũng không trái với quy định của pháp luật. Nay bà N khẳng định lại số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng) mà bà đặt cọc cho ông H1, bà H là đặt cọc thay cho ông Nguyễn Phạm Thanh P.

Tại đơn yêu cầu vắng mặt của ông Ngô Văn T-Văn phòng C gửi Tòa án ngày 27/3/2023 ông Ngô Văn T xin vắng mặt nên không có ý kiến và không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án.

Ông Nguyễn Tấn H3 Tòa án đã triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra công khai việc giao nộp chứng cứ và phiên hòa giải cũng như phiên tòa nhưng vắng mặt và không có ý kiến gửi Tòa án. Tại phiên tòa hôm nay với tự cách là đại diện theo ủy quyền của ông H3 bà H2 xác nhận ông H3 đã nhận số tiền 11.690.000.000đ từ ông Nguyễn Phạm Thanh P là tiền chuyển nhượng 02 lô đất số 20 và 23 tại xã B, huyện X.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 29-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện X: Căn cứ các Điều 26, 35, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015các điều 166, 168 và 170, 171, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 24, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016; Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H1 về việc: “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Phạm Thanh P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 913 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2022 lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 xã B giữa ông Nguyễn Phạm Thanh P và ông Nguyễn Tấn H1;

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H là về việc: "Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn Phạm Thanh P.

Công nhận đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2022 lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B giữa ông Nguyễn Phạm Thanh P và bà Nguyễn Thị Kim H.

Ông Nguyễn Phạm Thanh P được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục sang tên đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 913 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2022 lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 xã B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2022 lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B

[3] Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015tuyên:

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là Nguyễn Pham Thanh P2 đối với ông Nguyễn Tấn H1.

Hủy "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 25/01/2022 giữa ông Nguyễn Phạm Thanh P và ông Nguyễn Tấn H1.

Buộc ông Nguyễn Tấn H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Phạm Thanh P số tiền 2.400.000.000 đồng, trong đó 800.000.000đ tiền đặt cọc và 1.600.000.000đ tiền đặt cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, chi phí đo vẽ định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày 09-6-2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Tấn H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, cụ thể:

- Bà H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng số 912 ngày 25-01-2022, buộc ông P trả lại cho bà H thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận QSD đất số BB 420838 do UBND huyện X cấp ngày 20-9-2010 cho bà H.

- Ông H1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng số 913 ngày 25-01-2022, buộc ông P trả lại cho ông H1 thửa đất số 23, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận QSD đất số AK 929916 do UBND huyện X cấp ngày 03-3-2008 cho ông H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, tuy nhiên có thay đổi nội dung kháng cáo là yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Bị đơn rút một

phần yêu cầu phản tố, cụ thể chỉ yêu cầu trả tiền cọc 800.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý quan điểm: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Đối với yêu cầu hủy án sơ thẩm của ông H1, bà H là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người kháng cáo:

- Bà H yêu cầu ông P trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng số 912 ngày 25-01-2022, cụ thể thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận QSD đất số BB 420838 do UBND huyện X cấp ngày 20-9-2010 cho bà H là không có căn cứ.

- Ông H1 yêu cầu ông P trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng số 913 ngày 25-01-2022, cụ thể thửa đất số 23, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận QSD đất số AK 929916 do UBND huyện X cấp ngày 03-3-2008 cho ông H1 là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu kháng cáo không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của ông P thay đổi yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc 800.000.000đ, không yêu cầu bồi thường tiền cọc; Do ông P chưa chứng minh được có việc giao nhận tiền cọc 800.000.000đ nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo phần này của ông H1.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông H1; sửa bản án sơ thẩm 38/2023/DS-ST ngày 29-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Tấn H1 trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 29-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện X theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ và đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có giấy ủy quyền, theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện X giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn:

[4.1] Xét kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 và 913, buộc bị đơn trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa, đại diện người kháng cáo thay đổi kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng và nội dung.

Ngày 25-01-2022 ông Nguyễn Tấn H1 và ông Nguyễn Phạm Thanh P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 913 quyền số 01/2022/TP/C-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 3.997m^2 thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 xã B, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000đ, giá thực tế là 14.788.900.000đ; bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Phạm Thanh P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 quyền số 01/2022/TP/C-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 703m^2 thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000đ, giá thực tế là 2.600.000.000đ.

Xét hình thức hợp đồng thì thấy: hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 và 913 được thể hiện bằng văn bản, có công chứng tại Văn phòng C, đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 119, Khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các chủ thể tham gia giao kết (ông P, ông H1, bà H) đều hoàn toàn tự nguyện.

Xét nội dung và mục đích hợp đồng: ông H1, bà H và ông P ký kết hợp đồng với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.997m^2 thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 xã B (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1), và diện tích 703m^2 thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H). Về giá chuyển nhượng: ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 3.997m^2 x 3.700.000đ/m^2 = 14.788.900.000đ nhưng trong hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng 300.000.000đ, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 703m^2 x 3.700.000đ/m^2 = 2.600.000.000đ nhưng trong hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng 200.000.000đ.

Về việc thanh toán giá trị chuyển nhượng: Tổng giá trị hai thửa đất chuyển nhượng của ông H1, bà H là 17.390.000.000đ. Tại giấy viết tay ngày 25-01-2022, ông Nguyễn Tấn H1, bà Nguyễn Thị Kim H xác nhận có nhận của ông P số tiền 12.390.000.000đồng "tiền bán 02 thửa đất số 20, 23 tờ bản đồ số 13 địa chỉ đất tại

xã B". Tại tòa bà H2 thừa nhận có nhận số tiền 05 tỷ đồng từ bà N nhưng không đồng ý cấn trừ vào số tiền chuyển nhượng với ông P; tuy nhiên căn cứ hợp đồng đặt cọc có chữ ký của ông H1 bà H, căn cứ diện tích đất chuyển nhượng trùng khớp với nội dung xác nhận đặt cọc thay anh trai của bà N (bà N và ông P là anh em ruột), bà N và ông P xác nhận số tiền trên là của ông P; như vậy có căn cứ xác định ông H1 bà H đã nhận số tiền 5.000.000.000đ từ bà N là số tiền cọc chuyển nhượng hai thửa đất tranh chấp. Tổng số tiền ông P đã giao cho ông H1 và bà H là 17.390.000.000đ.

Ông H1, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông P làm thủ tục sang tên và đã bàn giao đất trên thực địa cho ông P. Do đó có căn cứ xác định hai bên đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ của hợp đồng, đã giao tiền- nhận đất đầy đủ. Việc ông H1, bà H cho rằng chưa nhận đủ tiền là không có căn cứ.

Về việc không ghi đúng giá trong hợp đồng chuyển nhượng: nội dung trình bày của các đương sự có mâu thuẫn về việc bên nào yêu cầu ghi thấp giá chuyển nhượng trong hợp đồng so với giá thực tế. Tuy nhiên, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, do đó, việc ghi giá thấp hơn trong hợp đồng chuyển nhượng nhằm trốn thuế đều có lỗi của hai bên. Căn cứ Công điện số 08/CĐ-TCT ngày 10/6/2022 của T2 thì những trường hợp ký hợp đồng như các nguyên đơn, bị đơn thuộc trường hợp "không thực hiện trả lại hồ sơ, không kéo dài thời hạn giải quyết theo quy định (Ngâm hồ sơ) mà cần thực hiện tính thuế theo đúng quy định tại Nghị định 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015, …để đảm bảo thời gian quy định đối với các hồ sơ chuyển nhượng của người nộp thuế", hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 913 đã thực hiện đóng thuế xong, chờ làm thủ tục chỉnh lý, hợp đồng 912 do tranh chấp nên chưa thực hiện việc tính thuế (Chi cục thuế khu vực X- C đã có biên bản làm việc về việc kê khai lại giá giao dịch thực tế trên hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H và đại diện theo ủy quyền không đồng ý). Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ nội dung công điện trên, biên bản làm việc của cơ quan thuế với các bên trong hợp đồng, từ đó xác định việc giả tạo về giá giữa các bên đã có biện pháp khắc phục tránh thất thu thuế của nhà nước là có cơ sở.

Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tuy có vi phạm quy định về mặt nội dung (ghi sai giá chuyển nhượng) tuy nhiên đã có biện pháp khắc phục tránh thất thu thuế cho nhà nước, các bên đã thực hiện xong quyền- nghĩa vụ theo hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng do giả tạo, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H1, bà H về việc: yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 và 913, buộc ông P trả lại cho ông H1, bà H diện tích đất đã chuyển nhượng.

[4.2] Xét kháng cáo của ông H1 yêu cầu không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P về việc buộc ông phải trả số tiền 2.400.000.000đ. Tại phiên tòa đại diện của ông P có thay đổi yêu cầu phản tố, cụ thể yêu cầu trả 800.000.000đ tiền đặt cọc, không yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc 1.800.000.000đ.

Hợp đồng đặt cọc ngày 25-01-2022 đối với thửa đất 109 tờ bản đồ số 13, diện tích 457m^2, tại xã B theo Giấy chứng nhận số AK 929917 cấp ngày 03/3/2008 cho ông H1 được ông Nguyễn Phạm Thanh P và ông Nguyễn Tấn H1 giao kết trên cơ sở tự nguyện. Tại thời điểm đặt cọc, ông Nguyễn Phạm Thanh P và ông Nguyễn Tấn H1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm các quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng đặt cọc ngày 25-01-2022 có hiệu lực pháp luật.

Theo thỏa thuận được ghi tại hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.690.000.000đ; ông P giao Lần 1 cho ông H1 số tiền 800.000.000 đồng vào ngày 25-01-2022, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi công chứng; nếu sau 2 tháng chưa ra sổ sẽ gia hạn thêm 30 ngày, trường hợp giấy ra sớm thì ông H1 báo trước ông P 10 ngày sẽ công chứng mua bán; trường hợp bên A không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất này, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả lại tiền cọc và phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A…

Do tại thời điểm đặt cọc, giấy chứng nhận của thửa đất 109 bị mất nên hai bên thỏa thuận cho ông H1 02 tháng (đến ngày 30-3-2022) để làm lại giấy chứng nhận, nếu sau 2 tháng chưa làm được giấy chứng nhận sẽ gia hạn thêm 30 ngày, do đó ngày 30-4-2022 là hạn cuối để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 30-4-2022, ông H1 vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời hai bên cũng không thỏa thuận gia hạn thêm thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đại diện của ông H1 thừa nhận đến tháng 7/2022, ông H1 mới được cấp lại giấy chứng nhận đối với thửa đất 109. Quá thời hạn giao kết trong hợp đồng đặt cọc, ông H1 vẫn không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời ông H1 cũng không chứng minh được là có lý do khách quan. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109 do lỗi của ông H1 là có căn cứ.

Theo Hợp đồng đặt cọc, trường hợp ông H1 không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất này, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải

hoàn trả lại tiền cọc và phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà ông P đã đặt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện phía bị đơn xin rút yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu phía ông Nguyễn Tấn H1 trả lại tiền cọc 800.000.000đ. Phía ông H1 không có ý kiến gì đối với nội dung rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với số tiền thực tế đã giao nhận: Ông H1 và ông P trình bày mâu thuẫn về số tiền đã giao nhận. Tại phần thỏa thuận về phương thức và điều kiện thanh toán, các bên đã ghi nhận Lần 1 Ngày 25-01-2022 Số tiền 800.000.000đ, không ghi đây là tiền đặt cọc; Lần 2 ngày 30-3-2022 số tiền còn lại sẽ thanh toán khi công chứng. Ông H1 đã ký tên vào hợp đồng đặt cọc, nhưng ông H1 cho rằng phía ông P chưa giao số tiền 800.000.000đ cho ông; ông P thì cho rằng việc ký kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận phương thức thanh toán như trên là đã thể hiện việc giao nhận số tiền 800.000.000đ tiền cọc. Xét thấy hợp đồng đặt cọc thể hiện việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất, tiếp đến là thực hiện việc đặt cọc, người đặt cọc cụ thể là ông P có nghĩa vụ chứng minh số tiền cọc đã giao, tính đến nay ông P cũng chưa có chứng từ, tài liệu nào chứng minh số tiền cọc mà mình đã giao cho ông H1. Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ông P đã xác định: do chủ sử dụng đất liền kề cho rằng thửa đất số 23 có lấn chiếm 230m^2 đất của mình và có khiếu nại nên khi chuyển nhượng hai bên trừ ra diện tích đất này với giá 700.000.000đ; tuy nhiên thực tế diện tích đất chuyển nhượng đã đủ, không thiếu 230m^2 đất như đã thể hiện tại biên bản thỏa thuận ngày 25-01-2022. Do đó, không có căn cứ để cho rằng phía ông P đã giao số tiền 500.000.000đ cùng với việc giao thêm 300.000.000đ dùng vào việc đặt cọc cho ông H1 đối với thửa đất 109. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định "*Căn cứ vào Bản thỏa thuận ngày 25/01/2022 bên bán hoàn lại cho bên mua 700.000.000đ, bên mua cọc lại số tiền 200.000.000đ để mua lại phần chưa xác định, còn số tiền 500.000.000đ này tiếp tục được ông P đặt cọc và đưa thêm số tiền 300.000.000đ là 800.000.000đ để xác định ông P đã giao cho ông H1 800.000.000đ*" là tiền đặt cọc là không có căn cứ.

Do đó yêu cầu của ông P buộc ông H1 hoàn trả số tiền đặt cọc 800.000.000đ là không có căn cứ.

Nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H1 đối với phần này là có căn cứ chấp nhận.

Đối với án phí sơ thẩm có giá ngạch: ông H1 không phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch; ông P phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền yêu cầu hoàn trả (800.000.000đ) nhưng không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên đây, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H1, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông H1 không phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H1.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 29-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ các Điều 26, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 328, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 các Điều 166, 168 và 170, 171, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H1 về việc: "Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn Phạm Thanh P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 913 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2022 lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 xã B giữa ông Nguyễn Phạm Thanh P và ông Nguyễn Tấn H1;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H về việc: "Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn Phạm Thanh P.

Công nhận đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2022 lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B giữa ông Nguyễn Phạm Thanh P và bà Nguyễn Thị Kim H.

Ông Nguyễn Phạm Thanh P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 913 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2022 lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 23 tờ bản đồ số 13 xã B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 912 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2022 lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 13 xã B.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Phạm Thanh P đối với ông Nguyễn Tấn H1.

Hủy "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 25/01/2022 giữa ông Nguyễn Phạm Thanh P và ông Nguyễn Tấn H1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Phạm Thanh P đối với ông Nguyễn Tấn H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn H1 trả cho ông Nguyễn Phạm Thanh P 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

4. Về chi phí đo vẽ, định giá:

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại cho ông Nguyễn Phạm Thanh P số tiền tiền 6.500.000 (Sáu triệu năm trăm ngàn) đồng;

- Buộc ông Nguyễn Tấn H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Phạm Thanh P số tiền tiền 6.500.000 (Sáu triệu năm trăm ngàn) đồng;

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim H phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011137 ngày 27/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, bà Nguyễn Thị Kim H được hoàn lại 4.700.000 (Bốn triệu bảy trăm ngàn) đồng.

- Ông Nguyễn Tấn H1 phải nộp phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011138 ngày 27/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, ông Nguyễn Tấn H1 được hoàn lại 7.200.000 (Bảy triệu hai trăm ngàn) đồng.

- Ông Nguyễn Phạm Thanh P phải chịu 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng án phí sơ thẩm có giá nghạch, được khấu trừ vào số tiền 30.300.000 (Ba mươi triệu, ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011523 ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Ông P được hoàn lại 10.300.000 (Mười triệu ba trăm ngàn) đồng.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Tấn H1 không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011933 ngày 09-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

- Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011935 ngày 12-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Bà H đã nộp đủ.

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

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện X;
- VKSND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Thành Hiếu