TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG** Bản án số: 130/2020/DS-PT Ngày: 01 - 6 - 2020 V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Song Bình

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Hiệp

Ông Lê Thanh Toàn

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Võ Thị Liễu Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà:*** Bà Phan Thị Thanh Xuân- Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 04 năm 2020 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 304/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Ông Vương Phước C, sinh năm 1967(có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

-Bị đơn:

1/ Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1963 (có mặt).

2/ Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã Đ, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Lê Văn Y1, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: ấp S, xã X, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

2/ Lê Văn T, sinh năm 1948 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

3/ Nguyễn Thị T1, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ xã Đ, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

4/ Trịnh Thanh M, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

5/ Văn phòng Công chứng P;

Đại diện theo pháp luật: Bùi Phú M, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 139 Nguyễn Trọng D, xã H, thị xã G, Tiền Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn Th và bà Trịnh Thị L.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

***** *Nguyên đơn là ông Vương Phước C trình bày:*

Ngày 22 tháng 4 năm 2019, ông Phạm Văn Th có dẫn ông đến phần đất thửa 114 để xem và nói là bán cho ông.

Ngày 24 tháng 4 năm 2019, ông và ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L có ký hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất thửa 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991,4m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp Đ, xã Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho hộ ông Phạm Văn Th đứng tên với giá 490.000.000 đồng. Ông Th và bà L đã nhận đủ 490.000.000 đồng và trong hợp đồng có nêu nếu ông vi phạm hợp đồng thì mất cọc và nếu Ông Th, bà L làm sai hợp đồng thì bồi thường cho ông gấp 3 lần số tiền cọc.

Để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng có giá trị pháp lý và ràng buộc nghĩa vụ, quyền lợi của hai bên, nên ngày 25 tháng 4 năm 2019 ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng trong hợp đồng tại khoản 1 Điều 7 có quy định: "b. Thửa đất không có tranh chấp…..vv", trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 25 tháng 4 năm 2019 ghi số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng để giảm tiền nộp thuế, thực tế ông chưa giao cho Ông Th, bà L số tiền này.

Ngày 30 tháng 4 năm 2019, ông có hợp đồng với anh Trịnh Thanh M để đổ đất lên nền với số tiền cọc là 50.000.000 đồng, khi anh M chở đất đến lên nền thì bị ông Lê Văn Y1 và ông Lê Văn T ngăn cản nên ông phải mất cọc số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 17 tháng 5 năm 2019, Ủy ban nhân dân xã Đ, thị xã G tiến hành hòa giải tranh chấp phần đất thửa 114 tại vị trí giáp đê giữa ông, Ông Th với hộ ông Y, ông T và hòa giải không thành; Ông Th có mặt dự hòa giải và phát biểu ý kiến;

Kết thúc phiên hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Đ, ông đến gặp Ông Th để yêu cầu giao đất cho ông và giải quyết dứt điểm việc tranh chấp với ông Y, ông T nhưng Ông Th và bà L cố tình tránh mặt.

Nay tại Tòa, anh yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002566, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 đối với phần đất nêu trên giữa ông với Ông Th, bà L và yêu cầu Ông Th, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền gốc là 490.000.000 đồng, 980.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm và 50.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng giữa ông với anh M. Yêu cầu trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Văn T, Lê Văn Y1 trình bày:

Phần đất giáp đê và giáp đất của ông Phạm Văn Th thuộc thửa 1661 của ông Y chứ không phải của Ông Th nên không đồng ý cho ông C đổ đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Thanh M trình bày:

Giữa ông và Vương Phước C có hợp đồng đặt cọc vào ngày 30/4/2019 để ông đổ đất cho ông C tại phần đất mà ông C nhận chuyển nhượng của Ông Th tại ấp Đ, xã Đ với diện tích 1.000m^2 với giá là 90.000.000 đồng, ông C đưa tiền cọc cho ông trước là 50.000.000 đồng, ông đã nhận tiền cọc xong; khi ông cho xe chở đất vô thì bị ông Lê Văn Y1, ông Lê Văn T tranh chấp ngăn cản không đổ đất được, nên theo hợp đồng thì ông C phải chịu mất cọc 50.000.000 đồng.

Đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng P là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Việc công chứng là đúng quy định của pháp luật hiện hành và trước yêu cầu khởi kiện của anh C thì Văn phòng không ý kiến gì đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các điều 26, 35, 92, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; 117, 123, 131, 500, 501, 502, 503, 584, 585, 588, 589 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Phước C.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 002566, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 giữa ông Vương Phước C với ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L đối với phần đất thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991,4m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp Đ, xã Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho hộ ông Phạm Văn Th đứng tên. Thời gian hủy là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông Vương Phước C số tiền cọc là 490.000.000 đồng (*Bốn trăm chín mươi triệu đồng*) và 980.000.000 đồng (*Chín trăm tám mươi triệu đồng)* tiền phạt cọc. Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L cùng có nghĩa vụ bồi thường cho ông Vương Phước C số tiền cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng)*. Bồi thường ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Vương Phước C có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

- Hoàn tạm ứng án phí cho ông Vương Phước C số tiền 1.550.000 đồng (*Một triệu năm trăm năm chục nghìn*) mà ông Vương Phước C đã tạm ứng tại biên lai số 43272 ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L chịu 57.900.000 đồng (*Năm mươi bảy triệu chín trăm nghìn đồng);*

Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Vương Phước C 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) chi phí giám định; 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) chi phí định giá và 941.424 đồng (Chín trăm bốn mươi mốt nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng) chi phí đo đạc đất. Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 12 tháng 03 năm 2020, bị đơn ông Phạm Văn Th và bà Trịnh Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002566, quyển số 02/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 25/4/2019 giữa ông Vương Phước C với ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L đối với phần đất thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991,4m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp Đ, xã Đ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/6/2018 là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 tháng 3 năm 2020, Viện kiểm sát nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông Phạm Văn Th và bà Trịnh Thị L trình bày vào ngày 24/4/2019 ông, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991,4m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp Trí Bồ, xã Đ, thị xã G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/6/2018 cho hộ ông Phạm Văn Th, nội dung hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên với giá là 490.000.000 đồng, ông C có đưa tiền cọc cho ông, bà là 100.000.000 đồng vào ngày 24/4/2019, đến ngày 25/4/2019 hai bên ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C có giao cho ông, bà số tiền còn lại là 390.000.000 đồng, ông bà có ký nhận số tiền 490.000.000 đồng cho ông C, trước khi đặt cọc mua đất ông có dẫn ông C đến xem đất, lúc xem đất không có các hộ giáp ranh chứng kiến; sau khi nhận đủ số tiền 490.000.000 đồng thì ông C đi lập thủ tục sang tên qua ông C; thửa đất ông, bà chuyển nhượng cho ông C nguồn gốc là ông, bà nhận chuyển nhượng của người khác cách nay 18 năm, ông bà không trực tiếp canh tác trên đất mà ở nơi khác, từ lúc nhận chuyển nhượng thửa đất đến khi chuyển nhượng thửa đất cho ông C thì bên ông Y1, ông T không có tranh chấp, đến khi ông C hợp đồng đổ đất trên phần đất mà ông C nhận chuyển nhượng của ông bà, thì ông Y1 và ông T tranh chấp cho rằng phần mặt tiền giáp đê là của ông Y1, ông T; sau khi tranh chấp ông có ra Ủy ban nhân dân xã Đ hòa giải vào ngày 17/5/2019 nhưng không thành, từ đó đến khi Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang thụ lý xét xử sơ thẩm ông bà không tham gia lý do ông bà cho rằng đã chuyển nhượng đất xong, vì đã nhận đủ tiền, đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đưa giấy chứng nhận bản chính cho ông C làm thủ tục sang tên.

Nay ông bà thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông, bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà và ông C; ông bà đồng ý trả cho ông C số tiền 490.000.000 đồng; không đồng ý bồi thường phạt cọc 980.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường tiền đổ đất 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Vương Phước C cho rằng lời trình bày của Ông Th, bà L là ông đưa số tiền 490.000.000 đồng làm hai lần như Ông Th, bà L trình bày là không đúng, bởi lẽ vào ngày 24/4/2019 sau khi ký hợp đồng đặc cọc thì ông đã đưa đủ cho vợ chồng Ông Th, bà L số tiền 490.000.000 đồng vào ngày 24/4/2019 và phần phía dưới hợp đồng Ông Th có ghi nhận đủ số tiền trên; đồng thời sau khi có tranh chấp với ông Y1, ông T thì phía Ông Th, bà L không hợp tác với ông để giải quyết tranh chấp với ông Y1, ông T để giao đất cho ông dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký kết, lỗi hoàn toàn thuộc về Ông Th, bà L nên ông không đồng ý kháng cáo của Ông Th, bà L, không đồng ý kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn Y1 trình bày: phần đất mà ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L chuyển nhượng cho ông Vương Phước C trong đó có phần đất giáp đê và giáp đất của ông Phạm Văn Th thuộc thửa 1661 của ông, ông đã sử dụng phần đất này trên 25 năm có cột ranh rõ ràng chứ không phải của Ông Th nên không đồng ý cho ông C đổ đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Th có hướng nam giáp đường đê là không đúng, phần mặt tiền giáp đường đê trở vô khoảng 3,39m là đất của ông, khi Ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không có ký giáp ranh, hiện phần đất tranh chấp có chiều ngang giáp đê là 21,59m, chiều dài 3,39m là phần đất của ông, hiện phần đất tranh chấp này ông và ông T đang quản lý nên ngày 30/4/2019 ông và ông T có ngăn cản không cho ông C đổ đất trên phần đất tranh chấp này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang rút lại một phần quyết định kháng nghị, đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

XÉT THẤY:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Văn T, Nguyễn Thị T1, Trịnh Thanh M và đại diện Văn phòng công chứng P có văn bản xin vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Hợp đồng đặt cọc", "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng," là có căn cứ, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định của của Bộ luật dân sự và Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L thay đổi yêu cầu kháng cáo, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang

rút một phần quyết định kháng nghị; xét thấy việc thay đổi kháng cáo và rút một phần kháng nghị nêu trên không vượt quá phạm vi kháng cáo, kháng nghị ban đầu, nên căn cứ vào Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi kháng cáo của của Ông Th, bà L và việc rút một phần quyết định kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phạm Văn Th, Trịnh Thị L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang xét thấy:

Ngày 24/4/2019 ông C, Ông Th và bà L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thổ quả, nội dung hợp đồng trên thể hiện ông C nhận chuyển nhượng của Ông Th, bà L diện tích 991,4m^2 đất thuộc thửa số 114, tờ bản đồ số 14, đất mặt tiền giáp lộ đá, hậu giáp ông Chín Ron, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã G, tỉnh Tiền Giang với giá 490.000.000 đồng, ông C sẽ đưa đủ 01 lần nếu Ông Th, bà L làm sai hợp đồng 1 phải đền 3 , nếu ông C làm sai thì tiền cọc sẽ mất (bút lục 90).

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002566 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 25/4/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Vương Phước C đối với phần đất thửa số 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991,4m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp Đ, xã Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/6/2018 cho hộ anh Phạm Văn Th đứng tên; nội dung hợp đồng thể hiện Ông Th, bà L thống nhất sang nhượng cho ông C với giá 50.000.000 đồng, và tại điểm a khoản 1 Điều 7 của hợp đồng có ghi "Bên chuyển nhượng cam đoan thửa đất không có tranh chấp", hợp đồng trên được Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 25/4/2019 (bút lục 87, 88, 89).

Xét thấy quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2019 thì phát sinh tranh chấp đất giữa Ông Th, bà L với ông Lê Văn Y1, ông Lê Văn T nên ông C không thực hiện việc sang tên đất và quản lý đất; việc tranh chấp là có xảy ra vì tại biên bản hòa giải ngày 17/5/2019 của Ủy ban nhân dân xã Đ, Ông Th có tham gia để giải quyết tranh chấp phần đất giáp đê ngang 21,59m, dài 3,39m với ông Y và ông T, đồng thời lời khai của ông T trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày ông Y tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện có tranh chấp phần đất giáp đê mà Ông Th, bà L chuyển nhượng cho ông C, vì vậy giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông C với Ông Th và bà L vi phạm Điều 117 và Điều 123 Bộ luật dân sự là vi phạm đều cấm của pháp luật, lỗi hoàn toàn thuộc về Ông Th, bà L có vi phạm điểm a khoản 01 Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2019 mà hai bên ký kết với nội dung bên chuyển nhượng là Ông Th, bà L cam đoan thửa đất chuyển nhượng không có tranh chấp. Đồng thời sau ngày 17/5/2019 đến khi xét xủ sơ thẩm Ông Th, bà L không hợp tác để giải quyết tranh chấp đối với ông Y1, ông T và giao đất cho ông C theo thỏa thuận, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được và tại văn bản số 46/CN-VP ngày 19/2/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G xác định ông C đã rút hồ sơ cấp quyền thửa 114 và được Uỷ ban nhân dân xã Đ xác nhận ngày 07/11/2019, vì vậy hồ sơ địa chính chưa được thành lập theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai

năm 2013. Do đó ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết vào ngày 25/4/2019 là có căn cứ.

Xét thấy căn cứ hợp đồng chuyển nhượng đất thổ quả ngày 24/4/2019 (bút lục 90) có thỏa thuận về việc mất cọc nếu ông C vi phạm và phạt cọc nếu Ông Th, bà L vi phạm hợp đồng nên xác định đây là hợp đồng đặt cọc; căn cứ kết luận giám định và tại phiên tòa phúc thẩm Ông Th và bà L thừa nhận có ký tên vào hợp đồng nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ông Th, bà L cho rằng ông, bà có nhận tiền cọc của ông C là 100.000.000 đồng vào ngày 24/4/2019, đến ngày 25/4/2019 hai bên ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C có giao đủ cho ông, bà số tiền còn lại là 390.000.000đ; không đồng ý ông C cho rằng sau khi ký hợp đồng ngày 24/4/2019 ông đã đưa cho Ông Th, bà L số tiền 490.000.000đ và Ông Th, bà L có ghi phía dưới hợp đồng ngày 24/4/2019 là đã nhận đủ số tiền. Xét thấy Ông Th bà L trình bày đưa số tiền làm hai lần nhưng không có chứng cứ chứng minh, phía ông C không thừa nhận, Hội đồng xét xử căn cứ vào nội dung hợp đồng ngày 24/4/2019 xác định Ông Th, bà L đã nhận đủ số tiền 490.000.000 đồng của ông C và chấp nhận lời trình bày của ông C là có căn cứ, do đó có cơ sở xác định ngày 24/4/2019 Ông Th, bà L đã nhận đủ số tiền cọc 490.000.000 đồng do ông C giao.

Căn cứ vào nội dung hợp đồng ngày 24/4/2019 có thỏa thuận về việc mất cọc nếu ông C vi phạm và phạt cọc nếu Ông Th, bà L vi phạm hợp đồng, do Ông Th và bà L vi phạm hợp đồng ngày 24/4/2019 nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông Th và bà L có trách nhiệm trả cho ông C tiền cọc 490.000.000đ và chịu tiền phạt cọc gấp 2 lần tiền cọc là 980.000.000đ là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng ngày 24/4/2019 với Ông Th, bà L; vào ngày 30/4/2019 ông C đã ký hợp đồng đặt cọc với anh Trịnh Thanh M để chở đất lên nền, do đất có tranh chấp và ông Y1, ông T ngăn cản không cho đổ đất, nên giao dịch giữa ông C và anh M không thực hiện được, ông C phải mất cọc 50.000.000đ là có thật, bởi ông C có cung cấp hợp đồng đặt cọc với anh M thể hiện ông C đã giao số tiền cọc cho anh M 50.000.000 đồng (bút lục 36) và anh M có thừa nhận sự việc ông C phải mất cọc số tiền 50.000.000đ do việc đổ đất không thực hiện được do có tranh chấp đất giữa Ông Th, bà L với ông Y1, ông T; xét thấy lỗi dẫn đến ông C vi phạm hợp đồng đặt cọc về việc đổ đất với anh M là do Ông Th và bà L đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C nên dẫn đến hợp đồng đặt cọc đổ đất giữa ông C và anh M không thực hiện được, ông C phải mất số tiền cọc 50.000.000đ, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông Th, bà L bồi thường số tiền trên cho ông C là có căn cứ.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng Hợp đồng ngày 24/4/2019 có nội dung thỏa thuận Ông Th, bà L chuyển nhượng đất cho ông C, với giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng; ông C đưa đủ 01 lần, mặc dù hợp đồng có thỏa thuận nếu Ông Th, bà L làm sai hợp đồng 1 phải đền 3, nếu ông C làm sai thì tiền cọc mất, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng này ông C đã giao đủ tiền 490.000.000 đồng vào ngày 24/4/2019 cho Ông Th, bà L và Ông Th, bà L đã giao đất cho ông C nên đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là hợp đồng đặt cọc; xét thấy quan điểm kháng nghị nêu trên là chưa

phù hợp, bởi lẻ đối với hợp đồng ngày 24/4/2019 nêu trên các bên ký kết có thỏa thuận về việc đặt cọc, phạt cọc, trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên vi phạm hợp đồng, xét đây là hợp đồng đặt cọc theo quy định Điều 328 Bộ luật dân sự.

Đối với địa chỉ thửa đất các bên giao dịch tại ấp Đ, xã Đ, trong khi đó theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ở ấp N, xã Đ; sau khi xét xử sơ thẩm ngày 06/3/2020 ông Vương Phước C có cung cấp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ (bút lục 162-165) gồm đơn xin điều chỉnh địa chỉ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ấp N sang địa chỉ đúng là ấp Đ của ông Phạm Văn Th ngày 25/4/2019 và biên bản ngày 02/5/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G làm việc với ông Phạm Văn Th, nội dung làm việc có kết luận địa chỉ thửa đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai do cán bộ đo đạc ghi sai địa chỉ thửa đất trên phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, như vậy đủ căn cứ xác định địa chỉ thửa đất các bên giao dịch là ấp Đ, xã Đ, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

Xét thấy quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2019 thì phát sinh tranh chấp đất với ông Y1, ông T vào ngày 30/4/2019 nên ông C không thực hiện việc sang tên đất và quản lý đất, như vậy Ông Th và bà L có vi phạm điểm a khoản 01 Điều 7 của hợp đồng về việc đất có tranh chấp. Do đó giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông C với Ông Th và bà L vi phạm Điều 117 và Điều 123 Bộ luật dân sự là vi phạm đều cấm của pháp luật, lỗi hoàn toàn thuộc về ông Thưởng, bà L.

Do đó kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Việc kiểm sát cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C thì phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông Th, bà L; thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất không có tranh chấp nên Ông Th, bà L không có lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như không có lỗi gây ra thiệt hại về việc không thực hiện hợp đồng đặt cọc đổ đất giữa ông C và anh M là chưa phù hợp.

Từ những phân tich trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phạm Văn Th, Trịnh Thị L và yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm là chưa phù hợp nhận định trên, nên không chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm do kháng cáo của bị đơn Phạm Văn Th, Trịnh Thị L không được chấp nhận, nên Ông Th, bà Lệ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm,

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang sửa bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định nêu trên nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 284, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328; 117, 123, 131, 500, 501, 502, 503, 584, 585, 588, 589 Bộ luật dân sự, Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phạm Văn Th, Trịnh Thị L

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/3/2020 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Xử**:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Phước C:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 002566, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 giữa ông Vương Phước C với ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L đối với phần đất thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991.4m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp Đ, xã Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho hộ ông Phạm Văn Th đứng tên. Thời gian hủy là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L cùng có nghĩa vụ trả cho ông Vương Phước C số tiền cọc là 490.000.000 đồng (*Bốn trăm chín mươi triệu đồng*) và 980.000.000 đồng (*Chín trăm tám mươi triệu đồng)* tiền phạt cọc. Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L cùng có nghĩa vụ bồi thường cho ông Vương Phước C số tiền cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng)*. Bồi thường ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Vương Phước C có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Vương Phước C 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) chi phí giám định; 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) chi phí định giá và 941.424 đồng (Chín trăm bốn mươi mốt nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng) chi phí đo đạc đất. Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

3.1 Về án phí sơ thẩm :

Hoàn tạm ứng án phí cho ông Vương Phước C số tiền 1.550.000 đồng (*Một triệu năm trăm năm chục nghìn*) mà ông Vương Phước C đã tạm ứng tại biên lai số 43272 ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Ông Phạm Văn Th, bà Trịnh Thị L chịu 57.900.000 đồng (*Năm mươi bảy triệu chín trăm nghìn đồng);*

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phạm Văn Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Phạm Văn Th đã nộp theo biên lai số 43708 ngày 13 tháng 3 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang, nên xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

- Bà Trịnh Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Trịnh Thị L đã nộp theo biên lai số 43707 ngày 13 tháng 3 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang, nên xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

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

5.Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TX G;
- CC THADS TX G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
DSPT-2020.

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

Nguyễn Song Bình