TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **297**/2023/DS-PT
Ngày: 23/5/2023

V/v tranh chấp:"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và Đòi lại tài sản".

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: Bà **Lê Thị Hồng Tâm.**

Các Thẩm phán:

1. Bà **Lâm Ngọc Tuyền**.

2. Bà **Nguyễn Thanh Nhàn.**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Phạm Thanh Liêm**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy**, Kiểm sát viên.

Ngày **16** và ngày **23** tháng **5** năm **2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 317/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và Đòi lại tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 168/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 391/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Ng đơn*: Ông **Đỗ Tuấn K**, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: số 78/5, Ấp V, xã T, huyện CT, tỉnh Long An;

* *Bị đơn*:

1. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1954

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

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị N: Ông **Phạm Văn Ph**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp Mỹ Xuân, xã Tân Trung, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2. Anh **Nguyễn Văn Thanh T**, sinh năm 1971 (vắng mặt);

3. Anh **Nguyễn Văn Thanh Tr**, sinh năm 1978 (vắng mặt)

4. Chị **Nguyễn Thị Ngọc Ng**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

5. Anh **Nguyễn Văn Thanh T1**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

6. Anh **Nguyễn Văn N1**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

7. Anh **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1987 (vắng mặt)

8. Anh **Nguyễn Văn M1** sinh năm 1989 (vắng mặt)

9. Anh **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1991 (vắng mặt)

10. Chị **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp MN, xã BĐ, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

11. Chị **Nguyễn Thị Ngọc Th**, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Ô, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Anh **Diệp Minh Tr1**, sinh năm 1983. Địa chỉ: số 3, Khu phố Y, thị trấn V, huyện GT, tỉnh Tiền Giang

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Diệp Minh Tr1: Ông **Võ Trọng K**, Luật sư thuộc Chi nhánh Văn phòng luật sư Võ Trọng K, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1964. Địa chỉ: số 3, Khu phố 4, thị trấn Vĩnh Bình, huyện G Tây, tỉnh Tiền Giang;

** Người kháng cáo:* bị đơn **Lê Thị N** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập **Diệp Minh Tr1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 11/02/2022 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Đỗ Tuấn K trình bày:*

Ngày 01/02/2021, ông có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N và các con bà thửa đất số 229, diện tích 5.490m^2, đất lúa, tờ bản đồ số 4, tại ấp X, xã T, thị xã G, Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ ngày 06/10/1997 với giá trị chuyển nhượng là 370.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ông và hộ bà N có lập hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2021, ông đã đặt cọc số tiền 270.000.000 đồng (Ông đã giao cho bà N số tiền 02 lần, lần đầu là 50.000.000 đồng (không nhớ ngày); lần 2 là ngày 01/02/2021, ông giao tiếp số tiền 210.000.000 đồng nên làm hợp đồng đặt cọc ghi tổng cộng là 270.000.000 đồng), còn lại số tiền 100.000.000 đồng, ông sẽ thanh toán tiếp khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận tiền đặt cọc từ ngày 01/02/2021, bà N và các con bà không tiến hành làm các thủ tục để chuyển nhượng thửa đất trên cho ông. Trước đây, ông yêu cầu bà N và các con có trách nhiệm phải trả cho ông số tiền đặt cọc và bồi thường gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc là 810.000.000 đồng.

Đến ngày 18 tháng 5 năm 2022, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông yêu cầu bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G và chị Nguyễn Thị Ngọc Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 4, diện tích đo đạc thực

tế là 5.370,1m^2 đất lúa, địa chỉ thửa đất ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Ông đồng ý giao tiếp số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cho hộ bà N khi án có hiệu lực pháp luật vì ông đã giao tiền cho bà N là 270.000.000 đồng, bà N cũng đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng từ khi giao tiền cho đến nay, ông đã san lấp mặt bằng và lên nền xong. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 229, diện tích 5.490m^2 giữa ông và bà N đã thực hiện 2/3 hợp đồng. Ông có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để ông sang tên quyền sử dụng đất.

** Theo đơn khởi kiện phản tố của bà Lê Thị N và trong quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị N trình bày:*

Bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K thửa đất 229, diện tích 5.490m^2, đất lúa tại ấp X, xã T, thị xã G, Tiền Giang. Ông K có đưa cho bà số tiền 10.000.000 đồng đến ngày 01/02/2021, ông K đưa tiếp cho bà số tiền 260.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, thoả thuận thời gian 01 tháng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ thoả thuận miệng, không ghi trong hợp đồng, cùng ngày bà N đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông K và đã giao đất cho ông K quản lý, sử dụng từ ngày 01/02/2021 đến nay. Sau một thời gian bà N không nhớ rõ, bà Nguyễn Thị T2 có đến nhà bà N xưng là vợ của ông K, có đưa biên nhận gia đình bà có nhận số tiền 270.000.000 đồng của ông K cho bà N xem nên bà N tin tưởng, bà T2 và Tr1 có đưa bà N thêm số tiền 100.000.000 đồng. Từ khi đặt cọc đến khoảng tháng 6 năm 2021, ông K mới dẫn công chứng viên đến nhà bà N để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các con bà không đồng ý. Sau đó đến ngày 05/02/2022, ông K tiếp tục dẫn công chứng viên đến nhà bà N để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các con bà N cũng không đồng ý vì lý do đã hơn 01 năm từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông K mới quay trở lại yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, bà T2 và ông K có đến nhà bà cự cãi nên bà không đồng ý ký tên cho ông K. Bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của ông K. Bà đồng ý trả lại cho ông K số tiền 270.000.000 đồng. Bà N không đồng ý theo yêu cầu của Tr1, bà N chỉ nhận của Tr1 số tiền 100.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả lại Tr1 số tiền 100.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật, số tiền 270.000.000 đồng là bà N nhận của ông K nên đồng ý trả lại cho ông K.

Bà khởi kiện yêu cầu ông K trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 229, tờ bản đồ 4, diện tích 5.490m^2, đất lúa tại ấp X, xã T, thị xã G, Tiền Giang.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Diệp Minh Tr1 trình bày:*

Anh là con bà Nguyễn Thị T2. Mẹ anh có đưa ông K số tiền 270.000.000 đồng để đặt cọc cho bà N mua thửa đất 229, diện tích 5.490m^2, đất lúa. Sau đó ngày 15/02/2021, anh và mẹ anh có đến nhà bà N giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng nên có yêu cầu bà N ghi biên bản thỏa thuận là anh đã đặt cọc số tiền 370.000.000 đồng gồm số tiền 270.000.000 đồng mà ông K đã giao trước cho bà N và số tiền 100.000.000 đồng, anh đã giao cho bà N ngày 15/02/2021.

Anh cho rằng bà N ngoài việc ký với ông K hợp đồng đặt cọc thì ngày 15/02/2021, anh và bà N có làm hợp đồng đặt cọc ghi là biên bản thoả thuận về việc giao, nhận tiền cọc mua bán đất. Nội dung của biên bản thoả thuận này là bà N đồng ý chuyển nhượng cho anh thửa 229, diện tích 5.490m^2 với số tiền 390.000.000 đồng. Anh đã đưa trước bà N số tiền 370.000.000 đồng, còn lại số tiền 20.000.000 đồng sẽ đưa sau khi hoàn

thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến nay bà N không chịu thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh theo như biên bản thoả thuận trên.

Nay anh yêu cầu bà N phải bồi thường gấp 03 lần số tiền theo biên bản thoả thuận cọc ngày 15/02/2021 là 370.000.000 đồng x 3 = 1.110.000.000 đồng.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng bị đơn anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Th trình bày:* Các anh, chị là con bà N, thống nhất theo yêu cầu của bà N. Không ý kiến hay yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Số tiền 270.000.000 đồng mà ông K đưa cho bà N để đặt cọc mua thửa đất 229, diện tích 5.490m^2, đất lúa là tiền của con bà là anh Diệp Minh Tr1. Bà yêu cầu ông K ghi tên Tr1 là người đứng hợp đồng đặt cọc nhưng ông K lại ghi tên ông đứng hợp đồng đặt cọc. Ngày 15/02/2021, con bà có đưa cho bà N số tiền 100.000.000 đồng nên bà N và Tr1 lập biên bản thoả thuận về việc giao, nhận tiền đặt cọc mua bán đất ngày 15/02/2021 là bà N nhận cọc số tiền 370.000.000 đồng (gồm 270.000.000 đồng ông K đã đưa trước cho bà N và Tr1 đưa tiếp 100.000.000 đồng). Bà thống nhất yêu cầu của bà N đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thống nhất yêu cầu của Tr1 về việc yêu cầu bà N trả lại số tiền 1.110.000.000 đồng. Bà không đồng ý yêu cầu của ông K.

Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 129, Điều 166, Điều 328, Điều 500 Bộ luật dân sự; khoản 3, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tuấn K.

- Buộc bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Tuấn K đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 4, diện tích đo đạc thực tế là 5.370,1m^2 đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074/XL.QSDĐ ngày 06/10/1997 do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

- Ông Đỗ Tuấn K có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 229, tờ bản đồ số 4, diện tích đo đạc thực tế là 5.370,1m^2 đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074/XL/ QSDĐ ngày 06/10/1997 do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ cho phù hợp thực tế sử dụng. Địa chỉ thửa đất ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Vị trí thửa đất:

+ Đông giáp đất Đỗ Tuấn K

+ Tây giáp Rạch Giá

+ Nam giáp Trần Thị D

+ Bắc giáp đất Nguyễn Thị Kim Đ

(Vị trí, kích thước thửa đất có sơ đồ đo đạc kèm theo)

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Tuấn K giao cho bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Th số tiền là 116.568.000 đồng (*Một trăm mười sáu triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn đồng*)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Lê Thị N về việc yêu cầu ông Đỗ Tuấn K trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00074/XL/QSDĐ ngày 06/10/1997 do Uỷ ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Diệp Minh Tr1.

Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho anh Diệp Minh Tr1 số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Thời gian thực hiện việc chuyển nhượng và thời gian trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 26 tháng 9 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Diệp Minh Tr1 kháng cáo yêu cầu bị đơn Lê Thị N bồi thường cho anh gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc là 1.100.000.000 đồng.

* Ngày 28 tháng 9 năm 2022, bị đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 229, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.490m^2, đất lúa tại ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Diệp Minh Tr1 cho rằng bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tuấn K, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị N cũng như chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Diệp Minh Tr1 là giải quyết chưa toàn diện, khách quan những tình tiết trong hồ sơ vụ án. Ngày 01/02/2021, ông K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N và các con của bà N, giá chuyển nhượng là 370 triệu đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2021, ông K đã đặt cọc 270 triệu đồng; lần đầu ông đặt cọc 50 triệu đồng theo hồ sơ thể hiện là ngày 15/01/2021; lần thứ 2 đặt cọc 210.000.000 đồng, ông K giao cho bà N và các con vào ngày 01/02/2021; số tiền còn lại 2 bên ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao. Tuy nhiên, ông K không cung cấp được các biên nhận tiền đặt cọc này. Theo lời trình bày của bà N, lần đầu nhận cọc là 10.000.000 đồng nhưng không nhớ ngày và lần thứ hai là 260.000.000 đồng vào ngày 01/02/2021 nhưng bà N cũng không cung cấp được các biên nhận theo lời khai của bà. Như vậy, lời khai của bà N và ông K đã mâu thuẫn với nhau về số tiền cọc. Đối với bà Nguyễn Thị T2 (là

mẹ Tr1) trình bày rất rõ số tiền đặt cọc cho bà N và các con; cung cấp được chứng cứ giao nhận tiền đặt cọc, cụ thể là giấy đặt cọc ngày 20/01/2021, bà N có nhận 50.000.000 đồng. Theo lời thừa nhận của ông Ph, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định khi tới giao cho bà N và các con thì Tr1 là người trực tiếp giao và bà N cho rằng bà T2 là vợ của ông K cho nên mới tiếp tục thực hiện hợp đồng việc giao nhận tiền đặt cọc. Như vậy, lời trình bày của bà N và ông K là không phù hợp với các chứng cứ do bà T2 cung cấp. Tại phiên tòa hôm nay, phía ông K cho rằng hợp đồng đặt cọc là ông giữ và phủ nhận ông không sống chung với bà T2 như vợ chồng, giấy hợp đồng ngày 20/01/2021 là do bà T2 tự chặn xe ông mở cốp xe lấy không phải do ông đưa. Tuy nhiên, qua biên bản xác minh của Tòa án, chính quyền địa phương và tại phiên tòa hôm nay, ông K thừa nhận có sống chung với bà T2, có đăng ký thường trú tạm trú dài hạn tại nhà bà T2. Như vậy, thể hiện rõ ông K, bà T2 là sống chung như vợ chồng, nên lời khai bà T2 về việc bà T2 đưa tiền cho ông K đi đặt cọc mua đất là hoàn toàn có cơ sở. Từ những cơ sở đó, cho thấy số tiền 270.000.000 đồng trước đây của bà N và các con nhận là tiền của phía bà T2, Tr1. Theo biên bản giao nhận mua bán đất của các bên nếu bên bà N không thực hiện thì phải bồi thường gấp 3 lần phạt cọc do phía Tr1 đã giao cho bà N và các con là 370.000.000 đồng. Như vậy, gấp 3 lần là 1.110.000.000 đồng, là có căn cứ. Nhận thấy, cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa toàn diện, khách quan, đây là hợp đồng đặt cọc chưa có việc giao nhận đất giữa các bên nhưng ông K chỉ mua đất trên giấy không có mua đất thực tế, nên đối tượng của hợp đồng ở đây chưa rõ, không có ký giáp ranh, tứ cận thì đất này chưa xác định nhưng ông K san lấp mặt bằng mà Tòa sơ thẩm đã chấp nhận buộc phía bên bà N và các con tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự trong vụ án. Xét thấy, cấp sơ thẩm chưa giải quyết toàn diện khách quan vi phạm nghiêm trọng tố tụng cũng như thu thập chứng cứ nên đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm này.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Do cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, để đảm bảo hai cấp xét xử. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thị xã G giải quyết lại vụ án theo thủ tục 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn Lê Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Diệp Minh Tr1 thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các bị đơn Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G và chị Nguyễn Thị Ngọc Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do chính đáng, nên Hội

đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Thị N, yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Diệp Minh Tr1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bản án sơ thẩm nhận định: hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021 giữa ông Đỗ T K và bà Lê Thị N và các con của bà N gồm chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Th, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, anh Nguyễn Văn M và anh Nguyễn Văn M1 đối với thửa đất số 229, diện tích 5.490m^2, đất lúa, tờ bản đồ số 4, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ ngày 06/10/1997, là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, là phù hợp Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại nhận định cho rằng mặc dù giữa hai bên chỉ làm hợp đồng đặt cọc chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 229, ông K đã giao tiền hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng theo giá tại thời điểm thỏa thuận cho bà N cùng các con bà và trực tiếp canh tác thửa đất 229 từ ngày 01/02/2021 cho đến nay, ông K đã lên nền mà không ai tranh chấp và áp dụng khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Tuấn K và bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Th, là chưa phù hợp, không có căn cứ.

[2.3] Tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của bộ luật này và pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan"* và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

"*Giao dịch dân sự vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".

[2.4] Xét, giao dịch giữa ông Đỗ Tuấn K và bà Lê Thị N chỉ mới thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng QSD đất và có lập văn bản thỏa thuận đặt cọc, việc thỏa thuận này phù hợp Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Ông Đỗ Tuấn K và bà Lê Thị N chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản nên không thể cho rằng giao dịch giữa 02 bên vi phạm về hình thức để áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng

sai pháp luật về nội dung khi giải quyết giao dịch giữa ông Đỗ Tuấn K với bà Lê Thị N. Trong trường hợp này, khi xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông Đỗ Tuấn K và bà Lê Thị N phù hợp Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì phải xác định lỗi để giải quyết trách nhiệm bồi thường do vi phạm thỏa thuận đặt cọc.

Hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2021 thể hiện "*Nếu bên A không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vì bất cứ lý do nào, thì sẽ bồi thường cho bên B gấp 03 (ba) lần tiền đã đặt cọc*" (bút lục 70-72). Bà Lê Thị N cho rằng hai bên thỏa thuận thời gian làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 tháng, nhưng từ khi đặt cọc đến khoảng tháng 6 năm 2021 ông K mới dẫn công chứng viên đến nhà bà để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông K đã vi phạm hợp đồng, ông Đỗ Tuấn K không thừa nhận. Xét thấy, nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2021 không thể hiện thỏa thuận thời gian để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Lê Thị N không chứng cứ gì chứng minh ông Đỗ Tuấn K vi phạm thỏa thuận.

Xét, tại đơn khởi kiện ngày 11/02/2022, ông Đỗ Tuấn K khởi kiện yêu cầu bà N cùng các con của bà có trách nhiệm phải trả cho ông số tiền đặt cọc và bồi thường gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc là 810.000.000 đồng (bút lục 89) và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Tuấn K xác định nội dung "*bồi thường cho bên B gấp 03 (ba) lần tiền đã đặt cọc*" là gồm số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng và bồi thường 02 lần số tiền đã đặt cọc là 540.000.000 đồng, Ông Phạm Văn Ph, đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và đồng ý trả cho ông Đỗ Tuấn K số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng và bồi thường số tiền 270.000.000 đồng, tổng cộng là 540.000.000 đồng.

Do đó, bà Lê Thị N và các con của bà N gồm chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Th, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, anh Nguyễn Văn M và anh Nguyễn Văn M1 có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ T K số tiền cọc 270.000.000 đồng và bồi thường cho ông K gấp 02 lần số tiền đã thỏa thuận trong hợp đồng là 270.000.000 đồng x 2 là 540.000.000 đồng. Tổng cộng là 810.000.000 đồng.

[2.5] Đối với việc lên nền, san lấp mặt bằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Tuấn K thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà Lê Thị N và ký kết hợp đồng đặt cọc, ông chỉ xem giấy chứng nhận QSD đất, không xem xét thực tế thửa đất, ông K cho rằng bà Lê Thị N cũng không biết vị trí thửa đất, nên ông có nhờ người quen xác định vị trí thửa đất, sau đó ông ký hợp đồng đo đạc xác định ranh thửa đất, ông đã vào san lấp mặt bằng, lên nền. Bà Lê Thị N không trực tiếp giao đất cho ông. Ông Phạm Văn Ph xác định do nhà của bà N và thửa đất cách nhau từ 2-3 km, nên việc ông K đã san lấp và lên nền thửa đất bà N không phát hiện. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, chưa làm rõ diện tích lên nền như thế nào…để xác định chi phí ông K bỏ ra để lên nền. Giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Đỗ Tuấn K và bà Lê Thị N không yêu cầu Tòa án thẩm định xác định diện tích đất lên nền, chi phí ông Đỗ Tuấn K đã bỏ ra để san lấp mặt bằng thửa đất, Hội đồng xét xử nhận thấy có thể tách việc giải quyết bồi thường chi phí lên nền và san lấp mặt bằng của ông Đỗ Tuấn K bằng một vụ án khác, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[2.6]. Đối với giao dịch anh Diệp Minh Tr1 với bà Lê Thị N: Ngày 15/02/2021, anh Diệp Minh Tr1 và bà Lê Thị N thỏa thuận giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất thửa số 229, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.490m^2, mục đích sử dụng 1L, tại ấp Xã Lới, xã Tân Trung, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, giá thỏa thuận chuyển nhượng 390.000.000 đồng. Ông

Diệp Minh Tr1 đặt cọc số tiền 370.000.000 đồng, hợp đồng không thể hiện mục đích đặt cọc; số tiền 20.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được Phòng công chứng xác nhận, đồng thời hai bên thỏa thuận bồi thường gấp 03 lần tiền cọc (bút lục121).

[2.6.1] Anh Diệp Minh Tr1 cho rằng đã đưa trước bà N số tiền 370.000.000 đồng (bao gồm số tiền 270.000.000 đồng do ông Đỗ Tuấn K đưa và 100.000.000 đồng do Tr1 đưa). Bà Lê Thị N cho rằng bà đã ký hợp đồng đặt cọc với ông K và đã nhận số tiền 270.000.000 đồng của ông K. Sau đó, bà nghĩ ông K với bà T2 là vợ chồng nên sau khi đã nhận số tiền 270.000.000 đồng của ông K, bà nhận tiếp số tiền 100.000.000 đồng của Tr1, còn việc lập hợp đồng đặt cọc đền gấp 03 lần, bà không biết vì bà không biết chữ. Ông Đỗ Tuấn K không thừa nhận ông và bà Nguyễn Thị T2 là vợ chồng và xác định số tiền 270.000.000 đồng là của cá nhân ông. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị T2 và anh Diệp Minh Tr1 thừa nhận chỉ giữ bản chính biên bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất ngày 20/01/2021 giữa ông Đỗ Tuấn K và bà Lê Thị N.

Xét, anh Diệp Minh Tr1 và bà Nguyễn Thị T2 cho rằng số tiền 270.000.000 đồng mà ông Đỗ Tuấn K đặt cọc ngày 01/02/2021 là của bà T2 đưa, nhưng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh, ông Đỗ Tuấn K không thừa nhận. Trong khi đó, anh Diệp Minh Tr1 và bà Nguyễn Thị T2 cũng thừa nhận ngày 15/02/2021, Tr1 chỉ giao bà N số tiền 100.000.000 đồng như bà N trình bày. Do đó, bản án sơ thẩm buộc bà N trả lại cho Tr1 số tiền 100.000.000 đồng, là có cơ sở.

[2.6.2] Xét, yêu cầu phạt cọc của anh Diệp Minh Tr1: Thời điểm anh Diệp Minh Tr1 và bà Lê Thị N ký biên bản thỏa thuận về việc giao, nhận tiền cọc mua bán đất ngày 15/02/2021, bà N đã đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 229, diện tích 5.490m^2, đất lúa cho ông K nhưng vẫn tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với Tr1 để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 229 nêu trên. Lẽ ra, khi bà T2 đưa cho bà N xem biên bản giao nhận tiền cọc ngày 15/01/2021 thì bà N phải xác minh trước khi ký biên bản thỏa thuận với Tr1. Như vậy, bà N có lỗi và phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận. Bản án sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh Diệp Minh Tr1 với bà Lê Thị N và buộc bà N trả cho Tr1 số tiền 100.000.000 đồng, nhưng không phạt cọc là chưa phù hợp. Do đó, bà Lê Thị N phải trả cho Tr1 số tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường 02 lần tiền cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng 300.000.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N và anh Diệp Minh Tr1. Sửa bản án sơ thẩm.

[4] Xét, đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Diệp Minh Tr1 có căn cứ 01 phần.

[5] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là không phù hợp.

[6] Về án phí: Bà Lê Thị N, anh Diệp Minh Tr1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Thị N và chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Th, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, anh Nguyễn Văn M và anh Nguyễn Văn M1 phải nộp 36.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị N là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí, nên được miễn nộp án phí dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Như vậy, chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Th, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, anh Nguyễn Văn M và anh Nguyễn Văn M1 phải nộp 33.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Diệp Minh Tr1 phải nộp 36.300.000 đồng án phí DSST đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 102, 116, 117, 122, 123, 131, 212, 328 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Diệp Minh Tr1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 168/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tuấn K.

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021 giữa ông Đỗ Tuấn K và bà Lê Thị N và các con gồm chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Th, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, anh Nguyễn Văn M và anh Nguyễn Văn M1 đối với thửa đất số 229, diện tích 5.490m^2, đất lúa, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074/XL/QSDĐ ngày 06/10/1997 do Ủy ban nhân dân huyện G Đông cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ, đất tại ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

- Buộc bà Lê Thị N và các con gồm chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Th, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, anh Nguyễn Văn M và anh Nguyễn Văn M1 phải trả cho ông Đỗ Tuấn K số tiền 810.000.000 đồng (Tám trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày ông Đỗ Tuấn K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Lê Thị N và các con gồm chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Th, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn M1 chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Lê Thị N:

Buộc ông Đỗ Tuấn K trả cho bà Lê Thị N cùng các anh, chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Thuỷ, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, anh Nguyễn Văn M và anh Nguyễn Văn M1 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074/XL/QSDĐ ngày 06/10/1997 do Ủy ban nhân dân huyện G Đông cấp cho hộ

ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa 229, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.490m^2, mục đích sử dụng 1L, tại ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Diệp Minh Tr1.

- Hủy biên bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền cọc mua bán đất ngày 15/02/2021 được ký kết giữa anh Diệp Minh Tr1 và bà Lê Thị N.

- Buộc bà Lê Thị N phải trả cho anh Diệp Minh Tr1 số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày anh Diệp Minh Tr1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Lê Thị N chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí: Miễn nộp án phí cho ông Đỗ Tuấn K và bà Lê Thị N.

Chị Nguyễn Thị Ngọc Ng, anh Nguyễn Văn Thanh T, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc Thuỷ, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn Thanh T1, anh Nguyễn Văn Thanh Tr, anh Nguyễn Văn M và anh Nguyễn Văn M1 phải nộp số tiền 33.000.000 đồng án phí DSST.

Anh Diệp Minh Tr1 phải nộp 36.300.000 đồng án phí DSST. Anh đã nộp 22.950.000 đồng tạm ứng án phí theo 02 biên lai thu số 0006768 ngày 29/4/2022 và số 0006943 ngày 26/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, nên còn phải nộp tiếp 13.350.000 đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Án tuyên vào lúc 9 giờ 30 phút, ngày 23/5/2023, có mặt ông K, ông Ph và luật sư Kỳ.

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 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 Tiền Giang;
- TAND thị xã G;
- Chi cục THADS thị xã G;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

DSPT-2023-Tâm

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Tâm