

Bản án số: 28/2023/DS-PT
Ngày: 18-4-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Nam Tiến.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Hà.
Bà Lê Thị Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Bảo Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2023/QĐXXPT-DS ngày 30/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện K, TP Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Ngô Gia T, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

2.2. Chị Đào Thị S, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3. Người làm chứng:

3.1. Anh Lê Thanh P, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Ngô Gia T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 23/9/2022, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Văn C trình bày:

Anh có nhu cầu mua khu đất rộng để làm nhà xưởng ở xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Do ở xa không có nhiều thời gian nên anh nhờ anh Lê Thanh P tìm giúp. Sau khi tìm hiểu và xem đất, anh P trao đổi với anh về gia đình anh Ngô Gia T và chị Đào Thị S có nhu cầu chuyển nhượng các thửa đất liền kề số 114, 127 và 553 tờ bản đồ số 15 với diện tích là 46.110,1 m²; địa chỉ tại thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa với giá là 2.800.000.000đ (*Hai tỷ tám trăm triệu đồng*). Khu đất này phù hợp với nhu cầu sử dụng nên anh nhờ anh P đến nhà vợ chồng anh T, chị S thỏa thuận, thống nhất về diện tích và giá cả. Anh chuyển khoản cho anh P 500.000.000 đồng nhờ đặt cọc và làm hợp đồng đặt cọc với anh T, chị S. Hợp đồng đặt cọc ký vào ngày 14/5/2022, anh T, chị S ký bên bán đất nhận đặt cọc, anh P ký người làm chứng, anh ở xa không về được nên không ký. Nội dung hợp đồng là anh đặt cọc cho vợ chồng anh T, chị S số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 14/5/2022 đến ngày 14/6/2022. Hết thời hạn, hai bên lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền, anh sẽ giao đầy đủ số tiền còn lại cho anh T, chị S. Nếu anh T, chị S không bán đất cho anh sẽ phải bồi thường gấp 02 lần số tiền anh đã đặt cọc. Vợ chồng anh T chịu trách nhiệm làm giấy tờ đất. Anh không nhờ anh D làm giấy tờ đất.

Gần hết 30 ngày, anh D gọi điện nói chưa làm được giấy tờ nên nói với anh gia hạn hợp đồng đặt cọc. Anh đồng ý gia hạn nhưng anh không làm giấy gia hạn và cũng không ký giấy gia hạn mà anh D tự làm. Hết thời hạn đặt cọc, anh và anh P đến nhà gặp vợ chồng anh T, chị S rất nhiều lần để hoàn tất việc chuyển nhượng, nhưng vợ chồng anh T, chị S không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên vợ chồng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất công chứng. Anh T, chị S không thực hiện đúng cam kết. Anh yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nhưng anh T, chị S vẫn không hoàn trả số tiền đặt cọc cho anh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên hòa giải ngày 01/12/2022, anh và vợ chồng anh T đã thỏa thuận: vợ chồng anh T, chị S có trách nhiệm hoàn trả cho anh số tiền 500.000.000 đồng trong thời hạn từ ngày 01/12/2022 đến ngày 07/12/2022, anh sẽ tự nguyện nộp toàn bộ án phí của vụ án, cả phần của vợ chồng anh T, chị S.

Đến ngày 07/12/2022, vợ chồng anh T, chị S không trả tiền cho anh nên anh gửi đơn thay đổi nội dung thỏa thuận, yêu cầu Tòa án giải quyết theo đơn khởi kiện là buộc anh Ngô Gia T và chị Đào Thị S hoàn trả cho anh số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh C rút yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa. Anh không đồng ý cho bị đơn trả tiền cọc trong vòng 01 năm vì anh cần vốn để kinh doanh.

2. Tại bản tự khai ngày 26/10/2022, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn anh Ngô Gia T và chị Đào Thị S trình bày:

Vào tháng 4/2022, anh Nguyễn Văn D ở gần nhà anh chị có hỏi mua đất cho anh Nguyễn Văn C thông qua anh P. Do gia đình đang gặp khó khăn về kinh tế nên anh chị đồng ý bán đất. Vợ chồng anh chị trình bày rõ thửa đất chưa có GCNQSDĐ, mới có trích đo của huyện và có đưa các giấy tờ và trích đo các thửa đất cho anh D và anh P xem. Anh C đồng ý mua thửa đất số 114, 127 và 553, tờ bản đồ số 15, diện tích là 46.110,1 m², địa chỉ tại thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa với giá là 2.800.000.000đ (*Hai tỷ tám trăm triệu đồng*). Hai bên làm hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2022, số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, trong vòng 01 tháng sẽ hoàn thành thủ tục, nếu gia đình không bán nữa phải phạt cọc là 500.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc, anh chị ký bên bán, anh P ký người làm chứng, còn anh C có việc ở xa nên không về ký được. Anh chị đã nhận đủ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng do anh P chuyển khoản vào tài khoản của anh T. Anh chị giao giấy tờ đất cho anh D để nhờ anh D làm GCNQSDĐ nhưng 30 ngày sau anh D không làm được và trả lại giấy tờ cho anh chị. Vợ chồng anh chị trực tiếp đi làm giấy tờ đất nhưng đến nay vẫn chưa làm được. Về giấy gia hạn ngày 13/6/2022 do anh T ký bên bán đất.

Về nguồn gốc các thửa đất 114, 127 và 553, tờ bản đồ số 15, diện tích 46.110,1 m² ở thôn T, xã B: Anh chị không xác định được ranh giới, vị trí từng thửa đất mà chỉ căn cứ vào trích đo của Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Trong diện tích đất trên, có thửa đất 553 vợ chồng anh nhận chuyển nhượng của anh Hà Văn T1 đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp GCNQSDĐ số CY 681258 ngày 06/11/2020, diện tích 10.672,5m². Diện tích đất còn lại, có một phần đất vợ chồng anh mua của bà Lương Thị M (vợ ông Cẩm Bá T2), một phần đất của UBND xã B, vợ chồng anh chưa được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này.

Tại phiên hòa giải ngày 01/12/2022, vợ chồng anh chị và anh C thỏa thuận: Anh chị có trách nhiệm hoàn trả cho anh C số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) trong thời hạn từ ngày 01/12/2022 đến ngày 07/12/2022 nhưng do không vay được tiền nên anh chị không có tiền để trả cho anh C.

Anh chị đồng ý trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho anh C và không đồng ý phạt cọc vì vợ chồng anh chị đã nói rõ đất chưa có GCNQSDĐ. Anh chị xin được trả tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho anh C trong vòng 01 năm.

3. Người làm chứng là anh Lê Thanh P trình bày: Anh và anh Nguyễn Văn C là bạn bè. Anh C có nhu cầu mua khu đất để mở xưởng ở thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa nên nhờ anh tìm giúp. Sau khi đi tìm hiểu và xem đất, anh trao đổi lại với anh C có vợ chồng anh Ngô Gia T, chị Đào Thị S bán thửa đất số 114, 127 và 553 tờ bản đồ số 15 với diện tích là 46.110,1 m² ở thôn T, xã B, huyện T với giá là 2.800.000.000đ. Anh C đồng ý mua và nhờ anh đặt cọc cho vợ chồng anh T, chị S số tiền là 500.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2022, bên bán đất nhận tiền đặt cọc là anh Ngô Gia T và chị Đào Thị S, bên mua đất đặt cọc

là anh Nguyễn Văn C, anh ký người làm chứng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 14/5/2022 đến ngày 14/6/2022. Anh T, chị S có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Anh và anh C không nhận làm giấy tờ đất. Đến nay, vợ chồng anh T không hoàn thiện được giấy tờ đất và cũng không trả tiền cọc cho anh C. Tiền đặt cọc là của anh C, anh chỉ giúp anh C giao tiền đặt cọc cho vợ chồng anh T.

4. Người làm chứng là anh Nguyễn Văn D trình bày: Anh là bạn của anh P. Anh P có nhờ anh tìm mua đất cho anh Nguyễn Văn C thì anh có giới thiệu nhà anh T, chị S bán đất. Anh P đến xem đất và thỏa thuận giá cả, đặt cọc với vợ chồng anh T. Vợ chồng anh T nhờ anh làm giấy tờ 03 thửa đất chuyển nhượng cho anh C số 114, 127 và 553 tờ bản đồ số 15 với diện tích là 46.110,1 m² ở thôn T, xã B. Anh có hỏi cán bộ địa chính xã B về thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng anh T nhưng cán bộ địa chính xã nói đang tạm dừng việc cấp GCNQSDĐ cho một số xã trong đó có xã B, do không làm được GCNQSDĐ nên anh đã trả lại giấy tờ cho vợ chồng anh T. Anh C không nhờ anh làm giấy tờ đất. Về giấy gia hạn ngày 13/5/2022 là do anh C gọi điện nhờ anh làm giúp và tự anh ký tên của anh C vào giấy để đưa cho vợ chồng anh T xin gia hạn.

5. Biên bản xác minh ngày 05/01/2023, đại diện UBND xã B cung cấp về nguồn gốc các thửa đất 114, 127 và 553 tờ bản đồ số 15 ở thôn T, xã B: Bản đồ địa chính xã B chỉnh lý năm 2012, các thửa đất 114, 127 và 553 thể hiện như sau: Thửa đất 114 tờ bản đồ số 15 diện tích 69.707m² loại đất RST (đất rừng sản xuất) do UBND xã B đang quản lý chưa cấp GCNQSDĐ cho ai; thửa đất 127 tờ bản đồ số 15 diện tích 991,6m² loại đất BHK (đất trồng cây hàng năm) ghi tên người sử dụng là anh Ngô Gia T, thửa đất có nguồn gốc của ông Cầm Bá T2 chưa sang tên GCNQSDĐ cho vợ chồng anh T; thửa đất 553 tờ bản đồ số 15, trên bản đồ có tên thửa đất nhưng không thể hiện diện tích loại đất, tên người sử dụng đất. Thửa đất 553 có nguồn gốc của anh Hà Văn T1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh T. UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số CY 681258 ngày 06/11/2020 diện tích 10.672,5m² loại đất trồng cây lâu năm cho anh Ngô Gia T và chị Đào Thị S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện T quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, khoản 2 Điều 229, các Điều 271, 273, 278, 280 BLTTDS; các Điều 117, 123, 131, 328, 500, 501 Bộ luật dân sự; Điều 168 Luật đất đai; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2022 giữa anh Nguyễn Văn C và anh Ngô Gia T, chị Đào Thị S bị vô hiệu.

- Buộc anh Ngô Gia T và chị Đào Thị S phải hoàn trả cho anh Nguyễn Văn C số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

- Đình chỉ giải quyết về yêu cầu phạt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) của nguyên đơn.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17 tháng 01 năm 2023, anh Ngô Gia T kháng cáo với nội dung: Đề nghị được trả số tiền đặt cọc trong vòng 01 năm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký Tòa án và các bên đương sự đã tuân thủ, thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của anh Ngô Gia T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn anh Ngô Gia T có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của BLTTDS và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của anh T:

Do nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ngày 14/5/2022 đã lập hợp đồng đặt cọc. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, về đối tượng tài sản đặt cọc là chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 114, 127 và 553 tờ bản đồ số 15 với diện tích là 46.110,1 m². Trong đó, thửa 553 diện tích là 10.627,5m² đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho anh Ngô Gia T và chị Đào Thị S, thửa 114 diện tích 69.707m² loại đất RST (đất rừng sản xuất) do UBND xã B đang quản lý chưa cấp GCNQSDĐ cho ai, thửa 127 diện tích 991,6m² loại đất BHK (đất trồng cây hàng năm) ghi tên người sử dụng là anh Ngô Gia T, có nguồn gốc của ông Chăm Bá T2 (đã chết) chưa sang tên GCNQSDĐ cho vợ chồng anh T. Anh T cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2009 do bà Lương Thị M (vợ ông Chăm Bá T2) và anh Chăm Văn H (con ông Chăm Bá T2) chuyển nhượng cho vợ chồng anh T diện tích 10.000m² đất lâm nghiệp là bản hợp đồng photo, chưa xác định được quyền sử dụng đất của anh T, chị S vì chưa được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này.

Như vậy, trong tổng số 46.110,1 m² thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc có 35.482,9 m² đất anh Ngô Gia T, chị Đào Thị S chưa được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ. Do đó, diện tích đất này không được phép chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai và Điều 500, 501 Bộ luật dân sự. Đối với phần diện tích anh T, chị S được cấp GCNQSDĐ, diện tích đất hẹp không phù hợp với nhu cầu sử dụng của nguyên đơn, không xác định được ranh giới do đã nhập các thửa đất lại với nhau. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2022 và giấy xin gia hạn hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2022 không phát sinh giá trị pháp lý. Các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đủ khả năng nhận thức về loại đất được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nên việc lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm quy định pháp luật, do đó cả hai bên đều có lỗi. HĐXX sơ thẩm căn cứ vào Điều 131, 328 BLDS tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2022 giữa anh Nguyễn Văn C và anh Ngô Gia T, chị Đào Thị S là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc anh T, chị S phải trả cho anh C số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu trả tiền trong 01 năm của vợ chồng anh T do các đương sự không thỏa thuận được thời gian trả tiền là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về yêu cầu phạt cọc, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh Nguyễn Văn C đã tự nguyện rút yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết về tiền phạt cọc nữa, HĐXX sơ thẩm đình chỉ giải quyết về yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ.

Nội dung kháng cáo của bị đơn đề nghị được kéo dài thời gian trả tiền cho nguyên đơn trong vòng 01 năm là không có căn cứ, nên chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của anh Ngô Gia T không được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Ngô Gia T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

2. Về án phí: Anh Ngô Gia T phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0016852 ngày 17/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, anh T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA DS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Nam Tiến