

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 02/2020/DS-PT

Ngày: 08-01-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại do vi phạm
nghĩa vụ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Lê Thành Biên
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08/01/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 416/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12
năm 2019, về “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án
nhân dân thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 467/2019/QĐ-PT,
ngày 17 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Phước T, sinh năm 1977.

Địa chỉ cư trú: khóm Mương Nhà M, phường An T, thị xã Hồng N, tỉnh
Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Phước T là:
anh Mai T1, sinh năm 1976 (văn bản ủy quyền ngày 21/01/2019) (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Trịnh Thị C, xã Mỹ T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: quốc lộ 30, phường Mỹ P, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Anh Lương Xuân H, sinh năm 1975.

Địa chỉ cư trú: Ngô Q, phường 7, thành phố Mỹ T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lương Xuân H là: Anh Lê Sanh N, sinh năm 1985 (Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2019) (có mặt).

Địa chỉ: Nguyễn Thị T, phường 10, thành phố Mỹ T, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp Tân Hòa T, xã Tân H, thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Anh Lê Sanh N, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Nguyễn Thị T, phường 10, thành phố Mỹ T, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Chị Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1975

3.4. Lương Thị Thanh H1, sinh năm 2000

3.5. Lương Thị Thanh H2, sinh năm 2003

3.6. Lương Thị Thanh X, sinh năm 2008

3.7. Lương Xuân H3, sinh năm 2012

Người đại diện theo pháp luật của Thanh H2, Thanh X và Xuân H3 là: Chị Nguyễn Thị Thanh T2 (Mẹ ruột).

Cùng địa chỉ cư trú: Ngô Q, phường 7, thành phố Mỹ T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thanh T2 và Lương Thị Thanh H1 là: Anh Lê Sanh N, sinh năm 1985 (Văn bản ủy quyền cùng ngày 31/8/2019) (có mặt);

Địa chỉ: Nguyễn Thị T, phường 10, thành phố Mỹ T, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Phước T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Nguyễn Phước T trình bày: Vào ngày 23 tháng 11 năm 2018 anh Nguyễn Phước T và anh Lương Xuân H có thỏa thuận bằng miệng mua bán 10 nền nhà, ngay sau khi thỏa thuận anh T tiến hành đặt cọc lần 1 là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), chuyển khoản từ tài khoản của anh T cho anh H bằng ủy nhiệm chi, có nêu rõ tiền cọc mua nền nhà, anh H đã giao đất cho anh T và anh T tiến hành san lấp, xây bó nền. Ngày 27/11/2018 anh T có chuyển

thêm số tiền đặt cọc là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng), chuyển khoản từ tài khoản của anh T cho anh H bằng ủy nhiệm chi, có nêu rõ tiền đặt cọc mua nền nhà. Tổng cộng tiền đặt cọc anh T đã chuyển cho anh H 02 lần là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), số tiền này đã chuyển đủ theo thỏa thuận của anh T và anh H. Để làm rõ hơn trong giao dịch mua bán nền nhà, ngày 28/11/2018 anh T và anh H có làm Hợp đồng ghi nhớ (Hợp đồng ký tại Văn phòng Công chứng số 3 thị xã Hồng N, Đồng Tháp), hợp đồng ghi nhớ này thể hiện những nội dung cụ thể như sau:

- + Bên anh H đồng ý chuyển nhượng cho anh T 10 thửa đất, bao gồm các thửa đất: 02, 03, 04, 21, 22, 23, 24, 41, 42, 43 cùng tờ bản đồ số 89 có địa chỉ tại đường số 11, phường An T, thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp;

- + Giá chuyển nhượng các thửa đất trên là 4.410.000.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm mười triệu đồng);

- + Đến hết ngày 11/12/2018 hai bên sẽ tiến hành thanh toán và hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật;

- + Bên anh H không được chuyển nhượng cho bên thứ ba trước ngày 11/12/2018, nếu vi phạm anh H phải trả gấp đôi giá trị Hợp đồng.

- Ngày 11/12/2018 anh T và anh H cùng đến tại quán cà phê Thiên N (số 49 đường Lê Hồng P) gần Phòng công chứng số 03 thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp để tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lúc này anh H yêu cầu anh T phải thanh toán bằng tiền mặt trước khi ký Hợp đồng được Công chứng viên công chứng hợp đồng. Tại thời điểm này anh T đi rút tiền mặt để thanh toán nhưng khi anh T đi rút tiền về thì anh H cũng không đồng ý ký Hợp đồng mà tự động bỏ về (thời gian lúc anh H bỏ về là lúc 15 giờ 53 phút ngày 11/12/2018) và anh H không vào Phòng Công chứng số 3 thị xã Hồng N, Đồng Tháp ký Hợp đồng để Công chứng viên công chứng để chuyển nhượng cho anh Tài theo thỏa thuận.

- Theo thông tin anh T được biết thì anh H đã chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này cho người khác. Anh H đã vi phạm hợp đồng ghi nhớ đã ký và thỏa thuận đặt cọc bằng miệng mà hai bên đã thỏa thuận. Việc vi phạm của anh Lương Xuân H đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh T. Đối với số tiền mà anh T đã san lấp mặt bằng và bó nền mà anh T đã thanh toán cho cửa hàng vật liệu xây dựng, người san lấp và thi công thì anh T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay anh Nguyễn Phước T yêu cầu anh H phải trả các khoản tiền sau:

- Số tiền đã đặt cọc chuyển qua tài khoản Ngân hàng là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng);
- Số tiền phạt cọc là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng);
- Số tiền phạt do vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng ghi nhớ là: 8.820.000.000đ (Tám tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng).

Anh Nguyễn Phước T yêu cầu anh Lương Xuân H trả lại và bồi thường số tiền tổng cộng là: 12.220.000.000đ (Mười hai tỷ, hai trăm hai mươi triệu đồng).

Sau đó, anh T khởi kiện bổ sung yêu cầu anh Lương Xuân H bồi thường thiệt hại do anh H không thực hiện việc chuyển nhượng 10 nền nhà cho anh với số tiền 1.590.000.000đ (Một tỷ, năm trăm chín mươi triệu đồng) vì anh T cho rằng anh H đã chuyển nhượng 10 nền nhà này cho bà L với giá là 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng).

Tổng cộng số tiền anh T khởi kiện yêu cầu anh H trả lại và bồi thường là: 13.810.000.000đ (Mười ba tỷ, tám trăm mười triệu đồng).

- Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Nguyễn Phước T tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu số tiền phạt do vi phạm thỏa thuận ghi nhớ là 8.820.000.000đ (Tám tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng), anh T chỉ khởi kiện yêu cầu anh H trả cọc số tiền 1.700.000.000đ, phạt cọc số tiền 1.700.000.000đ và bồi thường thiệt hại do anh H không thực hiện việc chuyển nhượng 10 nền nhà cho anh với số tiền 1.590.000.000đ, tổng số tiền anh T yêu cầu anh H là 4.990.000.000đ (Bốn tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng).

- **Bị đơn anh Lương Xuân H trình bày:** Vào ngày 28/11/2018 anh H có thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại Văn phòng công chứng số 3, thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp bao gồm 20 (Hai mươi) thửa đất: 158, 159, 160, 161, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 96, 97 cùng tờ bản đồ số 89; các thửa số: 45, 64, 65, 66, 67, 143 cùng tờ bản đồ số 90; các thửa số: 22, 09 cùng tờ bản đồ số 88. Địa chỉ các thửa đất tọa lạc tại phường An T, thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965, chứng minh nhân dân số 341330055, hộ khẩu thường trú: ấp Tân Hòa T, xã Tân H, thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Qua quá trình thanh toán hợp đồng chuyển nhượng được chia làm hai lần như sau:

+ Lần 1: chuyển khoản do anh Nguyễn Phước T liên hệ để chuyển khoản số tiền 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng);

+ Lần 2: Bà Nguyễn Thị L chuyển khoản số tiền còn lại là: 11.000.000.000đ (Mười một tỷ đồng).

Tổng giá trị của Hợp đồng chuyển nhượng 20 thửa đất trên là: 12.700.000.000đ (Mười hai tỷ, bảy trăm triệu đồng). Anh H cũng đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho bà L và cũng đã cùng bà L, anh T ký một “Phụ lục hợp đồng” cùng vào ngày 28/11/2018 để làm rõ quá trình nhận tiền giữa các bên.

Cùng thời điểm đó anh T có đề nghị anh H bán 10 (Mười) thửa đất còn lại do anh H đứng tên sở hữu cũng tại địa chỉ phường An T, thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp. Nhưng do lúc đó anh T chưa có tiền nên anh T đề nghị anh H cho anh đến hết ngày 11/12/2018 để chuẩn bị tiền, vì vừa mới giao dịch thành công 20 thửa đất nên anh H cũng vui vẻ đồng ý và theo đề nghị của anh T thì hai bên ký một “Hợp đồng ghi nhớ” nhằm cam kết việc sẽ không chuyển nhượng các thửa đất còn lại trước ngày 11/12/2018 cho người khác và từ ngày ký hợp đồng ghi nhớ, ngày nào anh H cũng điện thoại yêu cầu anh T chuyển tiền để anh H ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh nhưng anh T yêu cầu anh H làm đúng hợp đồng đã ký. Đến ngày 11/12/2018 anh H có đến phòng công chứng số 3, thị xã Hồng N để làm thủ tục chuyển nhượng 10 thửa đất cho anh T theo hợp đồng ghi nhớ, nhưng đến hết thời hạn mà hai bên đã ký kết “hợp đồng ghi nhớ” anh T vẫn chưa có tiền. Vì vậy anh T nói với anh H thông cảm vì chưa chạy được tiền như đã hẹn nên mong anh H thông cảm đừng buồn và kêu anh H có ai mua thì cứ bán đi.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của anh T về việc yêu cầu anh H phải trả và bồi thường số tiền tổng cộng là: 13.810.000.000đ (Mười ba tỷ, tám trăm mười triệu đồng) thì anh H không đồng ý. Vì: đối với nội dung 1, 2 mà anh T yêu cầu anh H trả số tiền đã đặt cọc chuyển qua tài khoản Ngân hàng là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) thì hai nội dung này anh H xin khẳng định giữa anh H và anh T không có bất kỳ giao dịch đặt cọc mua bán hay chuyển nhượng bất kỳ thửa đất nào, người anh H chuyển nhượng là bà L, còn anh T là người liên hệ chuyển tiền đặt cọc thanh toán lần 1 cho anh H (giữa anh H và anh T, bà L đã ký phụ lục hợp đồng về quá trình chuyển tiền với nhau), việc giữa bà L và anh T có quan hệ ra sao thì anh H không biết; Còn đối với nội dung thứ 3 anh T yêu cầu anh H số tiền phạt do vi phạm thỏa thuận theo biên bản ghi nhớ là: 8.820.000.000đ (Tám tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng) thì nội dung này anh H cũng không đồng ý vì anh H đã thực hiện đúng nội dung hợp đồng ghi nhớ nhưng anh T không có tiền nên Hợp đồng ghi nhớ này vô hiệu. Còn đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của anh T thì anh H không đồng ý vì anh

H chuyển nhượng cho bà L ngày 08/01/2019 là sau ngày hết hạn hợp đồng ghi nhớ với anh T nên anh H không vi phạm.

- **Theo hồ sơ án sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có văn bản ý kiến trình bày:** Vào ngày 28/11/2018, bà có nhận chuyển nhượng của anh Lương Xuân H 20 nền nhà thuộc thửa đất: 158, 159, 160, 161, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 96, 97 cùng tờ bản đồ số 89; các thửa số: 45, 64, 65, 66, 67, 143 cùng tờ bản đồ số 90; các thửa số: 22, 09 cùng tờ bản đồ số 88. Địa chỉ các thửa đất tọa lạc tại phường An T, thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp với giá thực tế là 12.700.000.000đ (Mười hai tỷ, bảy trăm triệu đồng). Số tiền này bà chuyển cho anh H 02 lần. Một lần 11.000.000.000đ (Mười một tỷ đồng) do bà trực tiếp chuyển cho anh H, còn 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) thì do T chuyển (do lúc đầu là T đặt cọc cho H 1.700.000.000đ. Sau đó, do T không có tiền mua nên T sang lại cho bà nên bà đã trả lại 1.700.000.000đ này cho T, T có làm biên nhận cho bà). Lúc đó các bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng và phụ lục hợp đồng. Trong phụ lục hợp đồng có ghi rõ việc chuyển tiền cho H, có chữ ký của bà, T và H vào ngày 28/11/2018 tại phòng Công chứng số 3. Giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng) nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 12.700.000.000đ. Sau đó, bà có mua của anh H thêm 10 nền nhà nữa, 10 nền nhà này bà mua với giá 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng), bà mua trực tiếp của H, không liên quan đến T. Đối với việc T kiện H là chuyện của họ, bà không có ý kiến. Bà mua nền của H và đã chuyển tiền xong, bà không còn trách nhiệm gì. Công việc bà lu bu nên bà xin vắng mặt tất cả các giai đoạn tố tụng, kể cả xét xử sơ thẩm và phúc thẩm.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Sanh N trình bày:** Anh chỉ là người đi cùng với anh H, anh chứng kiến toàn bộ sự việc chuyển nhượng giữa anh H và anh T, anh là người ghi hợp đồng ghi nhớ và phụ lục hợp đồng để cho anh T và anh H ký tên. Việc chuyển nhượng và nguồn tiền đều là của anh H, anh không liên quan. Đối với yêu cầu của anh T kiện anh H thì anh không có ý kiến gì thêm, giống như lời trình bày của anh với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã trình bày ở phía trên. Ngoài ra, anh không bổ sung gì thêm. Anh khẳng định không yêu cầu độc lập gì cho đến khi kết thúc vụ kiện.

Bản án sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Hồng N tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phước T.
2. Đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện do anh T tự nguyện rút.

3. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Phước T phải chịu 112.990.000đ (Một trăm mười hai triệu chín trăm chín chục ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 89.960.000đ theo các biên lai số 0002789 ngày 21 tháng 01 năm 2019 (số tiền 60.110.000đ) và biên lai số 0002905 ngày 22 tháng 4 năm 2019 (số tiền 29.850.000đ). Anh Nguyễn Phước T còn phải nộp thêm số tiền 23.030.000đ (Hai mươi ba triệu không trăm ba chục ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hồng N.

4. Về chi phí giám định: Buộc anh Nguyễn Phước T chịu 900.000đ (chín trăm ngàn đồng) tiền chi phí giám định (đã tạm ứng và đã chi xong).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Phước T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc anh Lương Xuân H phải trả cho anh Nguyễn Phước T lại tiền cọc là 1.700.000.000 đồng, phạt cọc là 1.700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ là 1.590.000.000 đồng, tổng cộng là 4.990.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn anh Nguyễn Phước T giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo, yêu cầu anh Lương Xuân H phải trả cho anh Nguyễn Phước T số tiền cọc là 1.700.000.000 đồng, phạt cọc là 1.700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ là 1.590.000.000 đồng, tổng cộng là 4.990.000.000 đồng.

Anh N đại diện bị đơn Lương Xuân H không đồng ý nội dung kháng cáo của anh T, yêu cầu Tòa phúc thẩm xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Sanh N trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nguồn tiền đều là của anh H, anh không liên quan gì trong vụ án này, anh N không có yêu cầu gì cho cá nhân anh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đã phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Anh T kháng cáo yêu cầu anh H trả số tiền đã đặt cọc là 1.700.000.000đ, số tiền phạt cọc là 1.700.000.000đ cho thỏa thuận chuyển nhượng 10 nền nhà theo hợp đồng ghi nhớ ngày 28/11/2018 là không có căn cứ. Vì không có chứng cứ chứng minh anh T đặt cọc số tiền trên cho hợp đồng ghi nhớ và trong hợp đồng ghi nhớ không thể hiện số tiền cọc này và cũng không được anh H thừa nhận. Mà số tiền đặt cọc này trong hồ sơ thể hiện do anh T đặt cọc cho thỏa thuận trước đó giữa anh T và anh H để chuyển nhượng 20 thửa đất: 158, 159, 160, 161, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 96, 97 cùng tờ bản đồ số 89; các thửa số: 45, 64, 65, 66, 67, 143 cùng tờ bản đồ số 90; các thửa số: 22, 09 cùng tờ bản đồ số 88 (địa chỉ các thửa đất tọa lạc tại phường An T, thị xã Hồng N). Nhưng đến ngày ký hợp đồng anh T không ký với anh H mà người ký hợp đồng mua 20 nền nhà trên với anh H là bà Nguyễn Thị L, nên ngày 28/11/2018 anh H có thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L theo quy định của pháp luật tại Văn phòng công chứng số 3, thị xã Hồng N đối với 20 thửa đất nêu trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng 20 nền nhà với anh H, do anh T đã chuyển cọc cho anh H 1.700.000.000đ, nên ngày 19/12/2018, bà L đã chuyển trả lại cho anh T 1.700.000.000đ (anh T có làm giấy biên nhận). Và trong ngày 28/11/2018, giữa anh H và chị L có ký một phụ lục hợp đồng nội dung ghi nhận việc chuyển nhượng 20 thửa đất giữa hai bên và thống nhất số tiền do chị L chuyển cho anh H là 11 tỷ đồng, anh T chuyển cho anh H 1.700.000.000đ có chữ ký của anh T, nhưng anh T không thừa nhận và yêu cầu giám định, kết quả giám định đúng là chữ ký và chữ viết của anh T. Cho nên anh T yêu cầu anh H trả số tiền đã đặt cọc 1.700.000.000đ, số tiền phạt cọc là 1.700.000.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

[2]. Đối với yêu cầu H bồi thường thiệt hại cho anh T với số tiền 1.590.000.000đ là không có cơ sở chấp nhận. Vì hợp đồng ghi nhớ ngày 28/11/2018 thể hiện:

“Bên A (anh Nguyễn Phước T): đến hết ngày 11/12/2018 bên A sẽ thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Sau ngày 11/12/2018 bên A không thanh toán đủ tiền chuyển nhượng thì hợp đồng này xem như vô hiệu. Bên B (anh Lương Xuân H): Trước ngày 11/12/2018 bên B không được phép chuyển nhượng 10 thửa đất trên cho ai khác, nếu làm sai phải trả cho bên A gấp đôi giá trị hợp đồng này. Sau ngày 11/12/2018 nếu bên A không trả đủ tiền thì bên B sẽ có quyền bán cho người khác và hợp đồng này vô hiệu”. Như vậy, hợp đồng ghi nhớ giữa hai bên không phải là hợp đồng chuyển nhượng, mà là sự thỏa thuận, cam kết về điều kiện để tiến đến việc ký kết giao dịch chuyển nhượng, nhưng đến thời hạn cuối cùng là

đến hết ngày 11/12/2018 anh T không thanh toán số tiền chuyển nhượng cho anh H theo đúng cam kết trong hợp đồng nên giữa hai bên không tiến đến việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, giữa anh T và anh H chưa thực hiện việc chuyển nhượng nên chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với hợp đồng chuyển nhượng và thiệt hại thực tế giữa anh T và anh H chưa xảy ra. Ngoài ra, trong ngày 11/12/2018 anh H không chuyển nhượng ngay cho người nào khác 10 thửa đất trên mà đến ngày 08/01/2019 (gần một tháng sau) hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H và bà L mới được ký kết là sau ngày hết hạn hợp đồng ghi nhớ giữa anh H và anh T nên anh H không vi phạm. Đồng thời, trong thời gian từ ngày 11/12/2018 đến trước ngày 08/01/2019 thì anh T không có chứng cứ gì chứng minh anh có thông báo cho anh H biết việc anh H vi phạm hợp đồng hoặc anh T thực hiện việc thanh toán tiền để nhận chuyển nhượng, cũng như hai đoạn ghi âm phía anh T cung cấp cho Tòa án trong giai đoạn phúc thẩm, ghi âm ngày 18/11/2018 giữa anh T và anh N và ngày 19/12/2018 giữa anh T và anh H thì nội dung lời thoại giữa các bên với nhau không có ý nghĩa chứng minh gì cho yêu cầu của anh T là có căn cứ. Mặt khác, cũng không có chứng cứ chứng minh tiền đặt cọc 1,7 tỷ đồng là giao dịch 30 nền đất như anh Mai T1 khai nại, mà là thực tế đặt cọc cho giao dịch 20 nền đã chuyển giao cho bà L thực hiện và đã kết thúc, không liên quan gì đến hợp đồng ghi nhớ 10 nền đất ngày 28/11/2018. Hợp đồng ghi nhớ này chỉ ràng buộc bên anh H không được chuyển nhượng cho người khác trước ngày 11/12/2018 và sau ngày 11/12/2018 anh T không trả đủ tiền thì anh H được chuyển nhượng cho người khác và trên thực tế đến ngày 08/01/2019 anh H mới chuyển nhượng cho bà L, nên anh H không vi phạm hợp đồng ghi nhớ này. Do đó, yêu cầu của anh T là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[4]. Từ các tình tiết, nội dung nhận định trên có đủ cơ sở kết luận: Bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của anh T là có căn cứ pháp luật, anh T kháng cáo không có cơ sở nên không được chấp nhận, phải giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Do không được chấp nhận kháng cáo nên anh T phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

[6]. Các phần khác của quyết định 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 148 và khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 120, Điều 328, Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Phước T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 17/9/2019, của Tòa án nhân dân thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phước T đối với anh Lương Xuân H.

3. Đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phước T.

4. Về án phí:

Anh Nguyễn Phước T phải chịu 112.990.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 90.260.000đ theo các biên lai thu số 0002789 ngày 21/01/2019 (số tiền 60.110.000đ), biên lai thu số 0002905 ngày 22/4/2019 (số tiền 29.850.000đ) và biên lai thu số 0007373 ngày 02/10/2019 (số tiền 300.000đ) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hồng N, Đồng Tháp. Anh Nguyễn Phước T còn phải nộp thêm số tiền 23.030.000đ (Hai mươi ba triệu không trăm ba mươi nghìn đồng).

5. Về chi phí giám định: Anh Nguyễn Phước T phải chịu 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) (anh Tài đã nộp và chi xong).

Trường hợp Bản án được thi hành theo 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thị xã Hồng N;
- CCTHADS thị xã Hồng N;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương