

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 376/2023/DS-PT

Ngày: 15-8-2023

V/v tranh chấp về hợp đồng đặt
cọc, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và vay tài
sản.

**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 Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Ông Ngô Tấn Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05/7, 21/7 và 14/8 và 15/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 261/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1975; địa chỉ: **Số nhà E, Tổ F, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.** (Có mặt ngày 14/8/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **N**: Luật sư **Hoàng**

Thanh S – Văn phòng Luật sư Hoàng Thanh S và Cộng sự; địa chỉ: Số F ngách G, đường C, phường C, quận B, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà A, đường H, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà A, đường C, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965; (Có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; (Có mặt ngày 05/7, 21/7, 14/8; vắng mặt ngày 15/8/2023)

3.3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà E, Tổ F, khóm M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo:

Ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn;

Bà Nguyễn Thị D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

Bà Nguyễn Thị V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Nguyễn Văn N trình bày: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 01/02/2021 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Trần Thanh T là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu ông Trần Thanh T nhận lại số tiền cọc theo giấy giao nhận tiền cọc mua bán nhà đất số tiền 4.000.000.000 đồng cụ thể: Số tiền 3.160.000.000 đồng nhận ngày 01/02/2021 theo Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất. Số tiền 840.000.000 đồng nhận ngày 25/02/2021.

Ngày 01/02/2021, ông nhận của ông Trần Thanh T số tiền 3.160.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất ngang 15m, dài 30m, mặt tiền đường D, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng bằng Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất. Việc ký kết và nhận tiền đặt cọc có sự chứng kiến của ông Trương Hoài H. Trong giấy giao nhận tiền đặt cọc có nêu: “Trong trường hợp nếu bên B (Nguyễn Văn N) không bán cho bên

A (**Trần Thanh T**) có trách nhiệm bồi thường gấp ba lần theo quy định của pháp luật”.

Thời điểm trước ngày 01/02/2021 ông và ông **T** cũng đã thỏa thuận thực hiện giao dịch dân sự có điều kiện đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: Ông **T** không được tiết lộ thông tin về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông **T** để ông thực hiện việc cấp đổi lại quyền sử dụng đất của cha mẹ ông. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nội dung thỏa thuận này. Như vậy, ông **Trần Thanh T** khi giao dịch với ông đã biết rõ thửa đất mà hai bên chuyển nhượng là đang thuộc quyền sử hữu của ông **Nguyễn Văn N1** (cha ông Ngay đã chết) được quyền sử dụng 13.330m² đất tại **xã M, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp** do **Ủy ban nhân dân thị xã C**, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/5/1995 nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc.

Sau đó, ông tiếp tục đồng ý chuyển nhượng thêm 5m bề ngang, dài 30m, giá là 1.000.000.000 đồng. Ngày 25/02/2021, ông nhận số tiền là 840.000.000 đồng. Trong giấy biên nhận có ghi rõ nhận đủ số tiền 4.000.000.000 đồng cho hợp đồng chuyển nhượng thửa đất mặt tiền **Điện Biên P**, chiều ngang 20m, dài 30m.

Tuy nhiên, trong quá trình giao kết hợp đồng, ông **T** đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận, vi phạm nghĩa vụ giữa các bên. Cụ thể ngày 31/03/2021 ông phát hiện việc ông **T** đã tiết lộ thông tin với bên thứ ba là ông **Nguyễn Hữu C1**, do đó anh chị em trong gia đình ông là bà **Nguyễn Thị D**, **Nguyễn Thị V** biết rõ nên không đồng ý cho ông chuyển nhượng diện tích đất cho ông **Trần Thanh T**.

Sáng ngày 03/4/2021, ông có hẹn ông **Trần Thanh T** để thỏa thuận giải quyết về vấn đề này và đề nghị chấm dứt hợp đồng nhưng ông **T** không đồng ý thỏa thuận.

Ngày 03/4/2021, ông **T** có hành vi gây rối trật tự, gây sức ép về tinh thần và xâm phạm chỗ ở của gia đình và phía anh em ông, buộc ông và gia đình phải thực hiện hợp đồng, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người thân gia đình ông về quyền bất khả xâm phạm chỗ ở của công dân như gây ảnh hưởng xấu đến an ninh, trật tự, an toàn xã hội.

Ngày 03/4/2021, ông có đơn yêu cầu luật sư với Công ty L để cử đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thực hiện các thủ tục pháp lý trong vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán giữa ông và ông Trần Thanh T. Cùng ngày Công ty L đã gửi thông báo số 28/2021/TB-ADL cho ông Trần Thanh T đề nghị chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại tiền đặt cọc. Tuy nhiên, hết thời gian thông báo số 28/2021/TB-ADL ông T không đồng ý nhận tiền đặt cọc và chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó hai bên đã thoả thuận.

Đơn khởi kiện đề tháng 4 năm 2021, ông N nộp cho Toà án ngày 31/5/2021 có nội dung tương tự như trên, tuy nhiên đơn khởi kiện này ông N không có ký tên vào phần người khởi kiện.

Biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2022 và Văn bản trình bày ý kiến ngày 10/02/2023, ông N trình bày phần đất ông thoả thuận chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T là phần đất do cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị Đ để lại nhưng những người thừa kế của ông N1 và bà Đ chưa chia. Ông N1 và bà Đ có 04 người con gồm ông, bà D, bà V, ông C. Tuy nhiên, ông là hàng thừa kế thứ nhất của ông N1, bà Đ nên ông có phần thừa kế vì vậy ông thoả thuận chuyển nhượng cho ông T. Ngoài ra, ông có giấy uỷ quyền của bà D, bà V, ông C uỷ quyền cho ông thay mặt đến cơ quan nhà nước làm thủ tục thừa kế từ ông N1, bà Đ do vậy nên ông chắc chắn được hưởng một phần đất nên khi ông T hỏi mua thì ông đồng ý. Lý do ông thoả thuận chuyển nhượng đất với ông T là do khi ông đi uống cà phê với nhiều người bạn trong đó có ông T thì ông nói là có đất định bán nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa làm thừa kế từ cha mẹ. Ông T nghe qua thì đồng ý chuyển nhượng và đồng ý đợi ông N hoàn tất thủ tục giấy tờ thì ông N mới sang tên cho ông T

Ông có nói với ông T khi nào hoàn tất thủ tục cấp giấy và hưởng thừa kế sẽ sang tên cho ông T. Tuy nhiên, ông và ông T đã xảy ra mâu thuẫn tranh chấp nên dù có được hưởng thừa kế thì ông cũng không đồng ý chuyển nhượng cho ông T. Ông không có yêu cầu gì khác đối với bà Nguyễn Thị D.

Đối với yêu cầu của ông Trần Thanh T 210.000.000 đồng và yêu cầu lãi suất là 0,83%/tháng từ ngày khởi kiện đến khi trả hết nợ của ông T. Trong Đơn trình bày ý kiến ngày 06/6/2022, ông cho rằng số tiền này không liên quan gì

đến vụ việc và ông chưa vi phạm thoả thuận này, nếu ông T có ý kiến thì yêu cầu ông T đưa vụ việc này ra pháp luật trong vụ kiện khác. Tuy nhiên, trong biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2022, ông N thừa nhận khoản nợ này và thống nhất trả số tiền 210.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của ông N và ông N có đơn xin xét xử vắng mặt nên không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

- Ông Trần Thanh T và người đại diện theo uỷ quyền của ông T là anh Vũ Tuấn A trình bày: Đơn khởi kiện đề ngày 07/4/2021, nguyên đơn Trần Thanh T yêu cầu: Buộc ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 600m² có chiều ngang 20m x dài 30m, thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 14/4/2022, ông T yêu cầu: Buộc ông N phải trả cho ông số tiền mượn là 210.000.000 đồng và yêu cầu lãi suất là 0,83%/tháng từ ngày khởi kiện đến khi trả hết nợ.

Ông T trình bày căn cứ cho yêu cầu khởi kiện:

Ngày 01/02/2021, ông N có thỏa thuận bán cho ông một phần đất ngang 15m x dài 30m tại mặt tiền đường Đ, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp với giá 3.000.000.000 đồng. Ông đã giao tiền cọc cho ông N 3.160.000.000 đồng, ông N ký nhận vào Giấy giao nhận tiền cọc mua bán nhà, đất trước sự chứng kiến của ông Trương Hoài H.

Ngày 25/02/2021, ông N tiếp tục đồng ý chuyển nhượng thêm phần đất liền kề ngang 5m x dài 30m với giá 1.000.000.000 đồng, ông đã giao thêm tiền cọc cho ông N là 840.000.000 đồng, ông N cũng ký xác nhận đã nhận tiền.

Như vậy, tổng cộng ông N đã thỏa thuận bán cho ông phần đất tại mặt tiền đường Đ ngang 20m x dài 30m, nhận đủ số tiền cọc là 4.000.000.000 đồng. Đây chính là số tiền bán toàn bộ phần đất. Ông N cũng cam kết nếu không bán thì bồi thường gấp 03 lần số tiền cọc đã nhận cho ông.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông N có cho ông xem và chụp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 13.330m² đất tọa lạc tại xã M, thị xã C do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho ông N1 là cha ông Ngay ngày 10/5/1995 và Biên bản họp gia đình được Ủy ban nhân dân phường M, thành phố C chứng thực chữ ký ngày 19/5/2020 thể hiện bà V, bà D, ông C giao cho ông N thực

hiện các quyền và nghĩa vụ thừa kế từ cha ruột là cụ Nguyễn Văn N1 và mẹ ruột là cụ Trần Thị Đ.

Theo bản đồ chính quy thì phần đất mà ông N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 19, cũng theo ông N thì phần diện tích đất này ông N nhận thừa kế và hiện ông N đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cuối tháng 03/2021, ông N lấy lý do ông tiết lộ thông tin về việc mua bán đất với người thứ ba nên không đồng ý chuyển nhượng đất. Ông cho rằng thực tế là do giá đất biến động tăng nên ông N đã nại lý do để cố tình không thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Ông không đồng ý đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất giữa ông N và ông ngày 01/02/2021 vô hiệu. Trường hợp ông N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông thì phải bồi thường số tiền theo thỏa thuận trong giấy giao tiền cọc và theo quy định pháp luật. Ông chỉ yêu cầu ông N có trách nhiệm trả tiền cọc và bồi thường, không yêu cầu bà D, bà V, ông C cùng liên đới.

Ngoài ra, từ ngày 05/3/2021 đến ngày 26/3/2021 ông có cho ông N mượn tiền nhiều lần với số tiền là 210.000.000 đồng. Việc mượn không có làm biên nhận nhưng ông N có xác nhận bằng tin nhắn điện thoại từ số thuê bao 0944 706 633 của ông N đến số điện thoại của ông 0916 471 507. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông N trả tiền nhưng ông N chỉ tìm cách hứa hẹn cho qua chuyện mà không thực hiện.

- Bà Nguyễn Thị D và Nguyễn Thị V trình bày: Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông N và ông T, bà D và bà V không biết và không đồng ý việc chuyển nhượng giữa ông N và ông T. Do phần đất ông N chuyển nhượng cho ông T là đất của cha mẹ là ông N1 và bà Đ để lại chưa phân chia thừa kế nên không thống nhất việc mua bán chuyển nhượng của ông N và ông T.

Tại phiên tòa, bà D, bà V không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không có yêu cầu nào khác, không có yêu cầu thẩm định, định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà V có nộp đơn yêu cầu độc lập đề ngày 04/5/2022, ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị Đ có 04 người con gồm Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị V cùng sống

chung trên phần đất tại **Tổ F, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp**. Năm 2017, ông **N1** chết không để lại di chúc. Năm 2019, bà **D** chết không để lại di chúc. Đến nay phần di sản để lại chưa được phân chia thừa kế cho 04 người con theo quy định. Bà và các thành viên còn lại trong gia đình cũng chưa thỏa thuận với nhau việc nhận di sản và xác định phần di sản mà mỗi người nhận được bao gồm những gì. Như vậy, ông **N** chưa đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà và các thành viên còn lại trong gia đình hoàn toàn không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **N** và ông **T**, không có trực tiếp tham gia việc thực hiện giao kết hợp đồng. Nay bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **N** và ông **T** là vô hiệu đối với phần đất diện tích 600m² có chiều ngang 20m x dài 30m, thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp**. Đề nghị ông **N** và ông **T** hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Bà không đồng ý với lời cam kết trong hợp đồng đặt cọc “Nếu bên B không bán cho bên A thì bên B có trách nhiệm bồi thường gấp 03 lần theo quy định của pháp luật” bởi vì việc giao nhận tiền giữa ông **N** và ông **T**, bà và các thành viên còn lại hoàn toàn không biết và số tiền chuyển nhượng, đền bù phần đất quá cao, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của anh chị em bà.

Đơn trình bày ý kiến ngày 03/6/2022, bà **V** trình bày phần đất tranh chấp chỉ có bà, bà **D**, ông **N**, ông **C** trực tiếp quản lý sử dụng ngoài ra không còn ai khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 12/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn N** về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc là “Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất ngày 01/2/2021” giữa ông **Nguyễn Văn N** và ông **Trần Thanh T** là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **Trần Thanh T** về việc yêu cầu ông **Nguyễn Văn N** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế nằm trong các mốc 1,2,3,4,8,7,1 có diện tích 772m², thuộc một phần thửa số 71, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại **phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp**.

Buộc ông Nguyễn Văn N trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc cho ông Trần Thanh T số tiền tổng cộng là 11.160.000.000 đồng (mười một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N phải trả số tiền vay 210.000.000 đồng và yêu cầu lãi suất là 0,83%/tháng từ ngày nộp đơn khởi kiện là ngày 14/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 09/3/2023 là 17.430.000 đồng. Tổng cộng, buộc ông Nguyễn Văn N phải trả số tiền vay và tiền lãi cho ông Trần Thanh T số tiền 227.430.000 đồng (hai trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 12/01/2022; sơ đồ đo đạc theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2022).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, 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, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V kháng cáo yêu cầu xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị V trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

+ Ông Vũ Tuấn A trình bày: Ông Trần Thanh T không thỏa thuận được với ông Nguyễn Văn N về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông **N** và ông **T** là trái quy định, vì khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông **T** và ông **N** đều biết rõ ông **N** chưa được cấp QSDĐ nên theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai thì ông **N** chưa có quyền chuyển nhượng, vì vậy giao dịch bị vô hiệu ngay từ đầu. Đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp; chấp nhận một phần kháng cáo của ông **Nguyễn Văn N**. Đối với kháng cáo của bà **Nguyễn Thị D** và bà **Nguyễn Thị V** yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở, nên không chấp nhận kháng cáo của bà **Nguyễn Thị D** và bà **Nguyễn Thị V**. Sửa một phần bản án sơ thẩm. Buộc ông **Nguyễn Văn N** phải trả cho ông **Trần Thanh T** số tiền 4.227.430.000đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông **N** khởi kiện ông **T** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ); ông **T** có yêu cầu phản tố tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Ông **N**, bà **D**, bà **V** kháng cáo trong thời hạn nên chấp nhận. Ông **T** ủy quyền cho ông **Tuấn A**, thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm phù hợp quy định nên chấp nhận. Ông **Nguyễn Văn C** được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 20/4/2021 của ông **N** trình bày số tiền nhận của ông **T** là tiền thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất ngang 20m dài 30m một phần thửa số 71 tờ bản đồ số 19 (đo đạc thực tế diện tích 772m²), giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho cụ **N2** (cha của ông **N**) ngày 10/5/1995. Nay ông **N** không đồng ý chuyển nhượng QSDĐ cho ông **T** và yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu ông **T** nhận lại tiền đặt cọc.

Ông **T** trình bày số tiền 4.000.000.000đ giao cho ông **N** là tiền đặt cọc để chuyển nhượng QSDĐ khi ông **N** được cấp giấy chứng nhận, nhưng ông **N**

không thực hiện đúng cam kết nên phải hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường tiền theo thỏa thuận.

Nhận thấy, ông **T** và ông **N** giao nhận tiền mục đích là đặt cọc nhằm giao kết về việc ông **N** thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông **T** là có cơ sở, bởi vì: Ông **N** và ông **T** đều thừa nhận Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất ghi ngày 01/02/2021 do hai bên cùng ký tên là hoàn toàn tự nguyện. Nội dung thể hiện ông **T** giao đủ tiền cho ông **N** nhận số tiền cọc 3.160.000.000đ, số tiền này sẽ được trừ vào số tiền mua bán khi hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền và giao nhận tiền mua bán. “*Lý do đặt cọc là để thực hiện mua bán QSDĐ chiều ngang 15m chiều dài 30m tại mặt tiền đường Điện Biên phủ*”. Giá chuyển nhượng là 03 tỷ đồng cho chiều ngang 15m chiều dài 30m, nếu sang nhượng thêm 05m thì cộng tiền thêm theo giá như trên. Ngày 25/02/2021, ông **N** có nhận thêm số tiền 840.000.00đ của ông **T** và việc nhận số tiền này thì cũng có viết giấy đưa cho ông **N** ký tên, với nội dung là nhận đủ số tiền 04 tỷ đồng cho hợp đồng chuyển nhượng thửa đất mặt tiền **đường Đ** chiều ngang 20m chiều dài 30m (giá chuyển nhượng ngang 5m dài 30m là 01 tỷ đồng). Qua nội dung trên cho thấy, việc thỏa thuận có lập thành văn bản (nội dung do ông **T** viết), theo đó giao tiền lần thứ nhất là để đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 15m dài 30m giá 3.000.000.000đ nhưng số tiền cọc 3.160.000.000đ và dự kiến chuyển nhượng thêm; giao tiền lần thứ hai 840.000.000đ vào ngày 25/02/2021 cũng là tiền cọc để nhận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 05m dài 30m giá 1.000.000.000đ, mục đích hai lần đặt cọc để tiến đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai phần đất ngang 15m dài 30m và ngang 05m dài 30m (số tiền đặt cọc tương ứng giá trị đất). Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2022, ông **N** trình bày như sau: “*Nay ông **N** chỉ đồng ý trả lại cho ông **T** đủ 4.000.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 25/02/2021*”. Như vậy ông **N** thừa nhận số tiền giao nhận giữa ông **T** và ông **N** toàn bộ là tiền đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm ông **N** xác nhận có nhận số tiền 4.000.000.000đ nhưng không phải là tiền đặt cọc và cho rằng ông **T** đã thanh toán tiền chuyển nhượng QSDĐ. Trong khi đó tại biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2022, ông **N** trình bày là khi ông đi uống cà phê với nhiều người bạn trong đó có ông **T**, thì ông **N** có nói là ông có đất định bán nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và chưa làm thừa kế từ

cha mẹ. Ông **T** nghe qua đồng ý chuyển nhượng và đồng ý đợi ông **N** hoàn tất thủ tục giấy tờ thì ông **N** mới sang tên cho ông **T**; theo giấy thỏa thuận ngày 01/02/2021 quy định số tiền đặt cọc sẽ được trừ vào số tiền mua bán khi hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền và giao nhận tiền mua bán. Trên thực tế thì chưa có văn bản nào thể hiện là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do ông **N** và ông **T** chính thức cùng ký tên. Tại phiên tòa phúc thẩm ông **N** cũng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh số tiền đã nhận là do ông **T** thanh toán tiền chuyển nhượng đất như ông **N** trình bày nói trên.

[3] Ông **N** yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có cơ sở, bởi vì: Ông **N** cho rằng theo thỏa thuận thì ông **T** không được tiết lộ thông tin việc chuyển nhượng nhưng ông **Tuấn A** không thừa nhận và ông **N** cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh thỏa thuận này. Ngoài ra ông **N** còn cho rằng, ông **T** biết rõ đất của cụ **N2** được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 10/5/1995 nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng vô hiệu là không phù hợp, vì đặt cọc là giao kết bảo đảm cho việc tiến đến ký kết hợp đồng theo thỏa thuận khi ông **N** được đứng QSDĐ.

Mặt khác, ông **N** cung cấp cho ông **T** Biên bản họp gia đình ngày 18/5/2020, các anh chị em giao cho ông **N** liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc nhận thừa kế QSDĐ của vợ chồng cụ **N2** và cho ông **T** xem giấy chứng nhận mang tên cụ **N2**. Qua đó thể hiện ý chí của ông **N** muốn nhận số tiền cọc đúng giá trị phần đất cần chuyển nhượng và sau khi ông **N** được QSDĐ theo quy định của pháp luật mới ký hợp đồng chuyển nhượng với ông **T**, vì vậy ông **T** tin tưởng đợi ký hợp đồng chuyển nhượng. Thỏa thuận đặt cọc phù hợp quy định của pháp luật, nhưng ông **N** không thực hiện cam kết và khẳng định nếu ông được QSDĐ cũng không chuyển nhượng cho ông **T** là vi phạm và có lỗi nên phải bồi thường là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 3.160.000.000đ, ông **N** đã cam kết nếu không chuyển nhượng đất cho ông **T** thì phải bồi thường số tiền gấp ba lần (ghi nhận tại giấy giao nhận tiền cọc ngày 01/02/2021) và đối với số tiền cọc 840.000.000đ nhận ngày 25/02/2021 phải có trách nhiệm bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc (840.000.000đ) là phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Tổng số tiền phải trả cho ông **T** là

11.160.000.000đ (3.160.000.000đ x 3 = 9.480.000.000đ; 840.000.000đ x 2 = 1.680.000.000đ). Do đó yêu cầu kháng cáo của ông **N** là không có cơ sở.

Đối với số tiền vay: Tại phiên tòa phúc thẩm ông **N** xác định không có kháng cáo nên không xem xét.

Xét kháng cáo của ông **N**, bà **D** và bà **V** yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông **N**, bà **D** và bà **V** thừa nhận không có chứng cứ chứng minh Hội đồng xét xử sơ thẩm vi phạm nguyên trọng khi ban hành bản án ảnh hưởng quyền lợi của ông **N**, bà **D** và bà **V**. Vậy kháng cáo của ông **N**, bà **D** và bà **V** là không có cơ sở.

[4] Xét Quyết định kháng nghị: Nhận thấy việc ông **N** và ông **T** thỏa thuận là đặt cọc theo ý chí của ông **N** cam kết sẽ chuyển nhượng QSDĐ mà ông được một phần thừa kế QSDĐ của cha mẹ chết để lại theo quy định của pháp luật và đã cung cấp tài liệu chứng cứ về việc ông được hưởng thừa kế để cho ông **T** tin tưởng giao kết hợp đồng. Việc giao dịch đặt cọc được pháp luật quy định (Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015) và ông **N**, ông **T** đều thừa nhận khi thực hiện đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện nên không chấp nhận kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát **T1** đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị, chấp nhận một phần kháng cáo của ông **N**, không chấp nhận kháng cáo của bà **D**, bà **V**, sửa một phần bản án sơ thẩm là có một phần cơ sở nên chấp nhận một phần.

Do đó không chấp nhận Quyết định kháng nghị; không chấp nhận kháng cáo của ông **N**, bà **D** và bà **V**; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí phúc thẩm: Ông **N**, bà **D** và bà **V** mỗi người phải chịu 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 73, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 189, Điều 200, Điều 201, Điều 227, khoản 1 Điều 308 của

Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 47/QĐ-VKS-DS ngày 10/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị V.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc là “Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất ngày 01/2/2021” giữa ông Nguyễn Văn N và ông Trần Thanh T là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất qua đo đạc thực tế nằm trong các mốc 1,2,3,4,8,7,1 có diện tích 772m², thuộc một phần thửa số 71, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Nguyễn Văn N trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc cho ông Trần Thanh T số tiền tổng cộng là 11.160.000.000 đồng (mười một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N phải trả số tiền vay 210.000.000 đồng và yêu cầu lãi suất là 0,83%/tháng từ ngày nộp đơn khởi kiện là ngày 14/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 09/3/2023 là 17.430.000 đồng. Tổng cộng, buộc ông Nguyễn Văn N phải trả số tiền vay và tiền lãi cho ông Trần Thanh T số tiền 227.430.000 đồng (hai trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 12/01/2022; sơ đồ đo đạc theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2022).

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Chấp nhận sự tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá của bị đơn **Trần Thanh T** là 4.040.000 đồng, ông **T** đã nộp tạm ứng và chi xong.

3. Về án phí:

Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn N** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 119.387.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.300.000 đồng theo biên lai thu số 0004764 ngày 18/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông **Nguyễn Văn N** còn phải nộp 63.087.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông **Trần Thanh T** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015486 ngày 13/5/2021 và tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.250.000 đồng theo biên lai thu số 0005572 ngày 15/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông **Trần Thanh T** được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.250.000 đồng.

Ông **N**, bà **D** và bà **V** mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0012067 ngày 21/3/2023, biên lai số 0012078, 0012079 cùng ngày 24/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND TP Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP Cao Lãnh;

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

- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

Nguyễn Ngọc Vạng