

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 186/2023/DS-PT

Ngày: 31-5-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Phụng;

Ông Nguyễn Phước Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962;

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 51, Đường Trang Văn Nguyên, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2023 (Có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Quang Th, sinh năm 1965. Địa chỉ thường trú: Số 28/12, Tổ 31, Khu phố 2, Phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền của ông Thân là ông Hoàng Văn Tr, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số 115 Quốc lộ 1A, Khu phố 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2022 (Có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 28/12, Khu phố 2, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng).

2. Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

3. Văn phòng công chứng Trần Hữu Th. Địa chỉ: Ấp Ch, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Quang Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời trình bày tiếp theo, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H trình bày như sau:

Ngày 05/01/2022, ông Hạnh và bà Hóa có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang Th phần đất có chiều ngang 10m x dài hết đất khoảng 35m thuộc phần thửa 459, tờ bản đồ số 34, đất tọa tại ấp Đức Hạnh 1, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hiện trạng đang là đất trồng Lúa, hai bên thỏa thuận giao cho bên dịch vụ làm giấy tờ trong hạn khoảng 04 tháng chuyển mục đích sử dụng đất thành đất Thổ cư tại phần đất chuyển nhượng là 10m x 35m, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm triệu đồng). Do ông Hh đã có đứng tên đất thổ cư nên không xin chuyển thổ cư được nữa và theo hướng dẫn của cán bộ làm giấy tờ đất là ông H phải tặng cho con, con ông H xin chuyển thổ cư rồi ra công chứng chuyển quyền cho ông Th. Từ đó ông Hạnh mới tặng cho con là Nguyễn Khắc H thửa đất 459 tờ bản đồ số 34 xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Khi ông H được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Th cho rằng thời gian dài không thực hiện chuyển mục đích được, ông Th yêu cầu đưa cho ông Th trực tiếp làm, ông H đã đưa cho ông Th giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 615440 ngày cấp 19/7/2017 (thửa đất số 465, tờ bản đồ số 34, mục đích sử dụng đất Thổ) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 344343 ngày cấp 27/7/2022 (thửa đất số 459, tờ bản đồ số 34, mục đích sử dụng đất Lúa) mục đích để hợp thửa với thửa 459 sau khi chuyển mục đích đất Thổ. Sau đó mới tách ra 10 mét chuyển nhượng cho ông Th.

Đến tháng 7/2022, nhận thấy chuyển mục đích quá khó khăn ông H yêu cầu trả cọc lại cho ông Th và đồng ý trả thêm tiền phụ làm hồ sơ giấy tờ nhưng ông Th không đồng ý và kéo dài thêm vài tháng nữa việc làm giấy tờ vẫn chưa được. Ngày 27/9/2022, hai bên thỏa thuận tiếp sẽ chuyển mục đích sử dụng đất Thổ cư phần đất ngang 5m x dài 35m tại thửa 459. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) sẽ trừ vào tiền mà ông Th đã đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Hai bên kết thúc hợp đồng. Thấy rằng thời gian quá lâu mà ông Th cũng không thực hiện được việc chuyển thổ cư nên ông H và bà H yêu cầu ông Th hoàn trả lại cho ông các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 615440 ngày cấp 19/7/2017 (thửa đất số 465, tờ bản đồ số 34, mục đích sử dụng đất Thổ) nhưng ông Th không trả.

Nay ông H và bà H yêu cầu:

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Quang Th theo tờ giấy viết tay ghi ngày 05/01/2022 phần đất ngang 10m x dài hết đất thuộc thửa đất số 459 tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại: ấp Đức Hạnh 1, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và hợp đồng đặt cọc có công chứng số 83, quyền số 01/2022 TP/CC –SCC/HĐGD ngày 05/01/2022 do Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành chứng thực;

2. Buộc ông Nguyễn Quang Th hoàn trả lại cho ông bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 615440 ngày cấp 19/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng (thửa đất số 465).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Hoàng Văn Tr trình bày: Ngày 05/01/2022, ông Thân có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H thửa đất số 459, diện tích 1.736m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp Đức Hạnh 1, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2022 được Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành công chứng, số công chứng 83, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông Th đã giao cho ông H, bà H số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 04 tháng kể từ ngày 05/01/2022 đến ngày 05/5/2022, trong thời hạn này thì hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 459 với giá là 3.100.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc sẽ trừ vào khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do muốn lên đất thổ cư nên cùng ngày 05/01/2022 (sau khi hợp đồng đặt cọc được công chứng) ông Th có thỏa thuận nhờ ông H lên một phần đất thổ cư của thửa 459 chiều ngang 10m, chiều dài khoảng 35m, trong thời hạn đặt cọc để đến lúc công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho xong. Nếu ông H chuyển mục đích sử dụng đất khó khăn quá thì cũng không ai làm khó ai và tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 459 như đã đặt cọc.

Tuy nhiên, trong thời hạn đặt cọc thì ông H, bà H đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 459 cho con là anh Nguyễn Khắc H đã được Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành công chứng ngày 18/02/2022, số công chứng 1323, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD mà không có sự đồng ý của ông Th. Ông Th cũng không hề biết việc này. Anh H được cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên thửa đất 459 cho anh Hoài theo hồ sơ số 005769.TA.005 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ngày 03/3/2022. Đến ngày 27/7/2022 thì anh H được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 344343 đối với thửa 459. Quá thời hạn đặt cọc đã lâu thì ông Th mới biết việc này, ông H, bà H cũng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th như thỏa thuận đặt cọc. Sau khi ông Th biết anh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Th có liên hệ ông H, bà H để hỏi lý do thì anh H là con ông H, bà H hứa sẽ chuyển mục đích dùng ông Th 5m ngang rồi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 459.

Nhận thấy phía ông H, bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký để chuyển quyền sử dụng cho người khác mà không chuyển nhượng cho ông Th là vi phạm nghĩa vụ tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc, cứ cố tình kéo dài thời gian rồi lại khởi kiện ông Th về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Th phản tố yêu cầu:

1/ Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc giữa ông Nguyễn Quang Th với bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H do Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành công chứng ngày 05/01/2022, số công chứng 83, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 459, diện tích 1.736m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp Đức Hạnh 1, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

2/ Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H trả lại tiền cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng và phải bồi thường khoản tiền tương đương số tiền cọc là 1.500.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 3.000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Th không đồng ý và đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc H trình bày: Việc cha ông ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ông được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để có thể làm thủ tục lên thổ và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc giữa cha ông là ông H với ông Th. Ông cũng đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th, ông Th cũng biết rõ việc ông đứng tên dùng quyền sử dụng đất cho cha ông là ông H được việc này được thể hiện ý kiến của ông Th biết. Cụ thể tại mặt sau giấy tay đặt cọc ngày 05/01/2022. Tuy nhiên đến nay không thể thực hiện thủ tục lên thổ cư nên ông đồng ý liên đới với cha ông là ông H trả lại số tiền đã nhận của ông Th là 1.500.000.000 đồng. Ngoài ra, ông yêu cầu ông Th phải hoàn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 344334 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 27/7/2022 (thửa 459).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Th (vợ ông Th): có văn bản trình bày ý kiến thống nhất lời trình bày của ông Th và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành trình bày: Ngày 05/01/2022, Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành có công chứng 01 hợp đồng đặt cọc số 83, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được ký vào ngày 05 tháng 01 năm 2022; Ngày 18/02/2022, Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành có công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1323, quyền số 02 TP/CC – SCC/HĐGD. Việc chứng thực các hợp đồng trên là đúng quy định và Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng bà Huỳnh Thị Kh trình bày: Khoảng tháng 01/2022, bà có nhận dịch vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng giữa ông H và ông Th liên quan đến thửa đất 459 và 465 tờ bản đồ 34 xã Đức Lập Hạ,

huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Do sự thỏa thuận của ông H và ông Th là chuyển nhượng ngang 10 mét x dài 35 mét đất thổ cư thuộc hai thửa là 459 và 465 nhưng tại thửa 459 là đất lúa còn thửa 465 còn lại 5 mét đất thổ nên cần chuyển thêm 5m x 35m đất thổ tại thửa 459 nhưng vì ông Hạnh đã đứng tên đất thổ không chuyển được nữa nên cán bộ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hướng dẫn ông H tặng cho ông H (con) thửa 459 để ông H chuyển 5 m x 35m xong rồi nhập với thửa 465 cho đủ 10 mét chuyển cho ông Th. Đến tháng 7/2022, lúc đó ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đang tiếp tục làm chuyển thổ cư thì ông Th yêu cầu giao lại ông Th làm thì bà có giao cho ông Th 02 giấy chứng nhận (01 cái mang tên ông H thửa 465 và 01 cái mang tên ông H thửa 459). Từ đó đến nay bà không liên quan gì đến vụ việc này nữa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp *“Hợp đồng đặt cọc và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* với ông Nguyễn Quang Th.

1.1. Vô hiệu giấy nhận tiền cọc viết tay ghi ngày 05/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Hóa và ông Nguyễn Văn H với bên ông Nguyễn Quang Th;

1.2. Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc công chứng số 83, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành chứng thực ngày 05/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn H với bên ông Nguyễn Quang Th;

1.3. Buộc ông Nguyễn Quang Th phải trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 615440 cấp ngày 19/7/2017 đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 34, diện tích 481m², loại đất ONT do ông Nguyễn Văn H đứng tên cho ông Nguyễn Văn H. Trường hợp ông Th không giao nộp thì ông H có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ và cấp lại giấy mới cho ông H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quan Th về việc: *“Hợp đồng đặt cọc”* với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H liên đới trả cho ông Nguyễn Quang Thân 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Khắc H về việc *“Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* với ông Nguyễn Quang Th.

Buộc ông Nguyễn Quang Th phải trả cho ông Nguyễn Khắc H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DG 344343 cấp ngày 27/7/2022 đối với thửa đất số 459, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.736m², loại đất LUC do ông Nguyễn Khắc H đứng tên. Trường hợp ông Th không chịu nộp hoàn trả thì ông H đề nghị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ và cấp lại giấy mới cho ông H.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Quang Th phải nộp 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà

ông Th đã nộp là 46.300.000 đồng theo các biên lai số 0007522 ngày 13/12/2022 và biên lai số 0007523 ngày 13/12/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy ông Th phải nộp tiếp 10.700.000 đồng. Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí. Hoàn lại cho ông H và bà H 300.000 đồng theo biên lai số 0007338 ngày 21/11/2022. Hoàn lại cho ông Nguyễn Khắc H 300.000 đồng theo biên lai số 0007789 ngày 13/01/2023.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 08/3/2023, ông Nguyễn Quang Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Hoàng Văn Tr trình bày: Thứ nhất, bản án sơ thẩm xem xét giấy viết tay ngày 05/01/2022 là hợp đồng đặt cọc nên nhận định và quyết định chưa chính xác. Bởi lẽ, ở đây chỉ có một hợp đồng đặt cọc là hợp đồng đặt cọc đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành ngày 05/01/2022 để ông Th mua của bà H, ông H thửa đất 459, diện tích 1.736m². Còn việc sau khi công chứng hợp đồng đặt cọc xong nhưng do đất lúa nên ông Th có nhờ ông H, bà H lên thổ cư 10m x 35m mới viết thêm giấy tay đề ngày 05/01/2022. Hơn nữa giấy này cũng là giấy giao tiền cọc mà hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã công chứng nên hoàn toàn không thể có hợp đồng đặt cọc viết tay mà trước đó lại tồn tại một hợp đồng đặt cọc đã được công chứng. Thứ hai, bản án nhận định ghi rõ nội dung trực tiếp của giấy viết tay (tại dòng cuối trang 8 và từ dòng 1 đến dòng 6 trang 9) là chưa thể hiện hết nội dung viết tay mà chỉ thể hiện một phần. Tại giấy viết tay giữa ông Th với ông H bắt đầu có ghi nội dung “Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành thì bên B...”. Theo nội dung trên thì rõ ràng các bên đã nhận thức được chỉ có hợp đồng đặt cọc là hợp đồng đặt cọc đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành ngày 05/01/2022 để ông Th mua của bà H, ông H thửa đất 459, diện tích 1.736m². Ngoài ra những giấy viết tay là giao tiền và do ông Th muốn lên thổ nên nhờ ông H lên giúp 10m x 35m. Do ông H, bà H tự ý tặng cho đất ông H nên ông Th cùng ông H viết thêm giấy thỏa thuận lên thổ 5m x 35m nhưng vẫn không được. Thứ ba, bản án nhận định tờ giấy viết tay là hợp đồng đặt cọc rồi nhận định không đủ diện tích tách thửa, để giải quyết vô hiệu là không đúng. Hợp đồng đặt cọc đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành ngày 05/01/2022 mà ông Th đã đặt cọc mua trọn thửa 459 là hợp đồng đã có hiệu lực và hai bên phải thực hiện nhưng do ông H, bà H vi phạm (chuyển quyền cho ông H và không chuyển nhượng cho ông Th) nên ông Th yêu cầu hủy hợp đồng chứ không yêu cầu vô hiệu. Hơn nữa, bản án lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc này bị hủy theo yêu cầu phản tố của ông Th để buộc ông H, bà H phải bồi thường tiền phạt cọc cho ông Th như những gì thể hiện tại Điều 4 và Điều 5 của hợp đồng. Ông Th xác định việc vi phạm hợp đồng đặt cọc thì lỗi hoàn toàn thuộc về ông H, bà H nên ông H, bà H có nghĩa vụ bồi thường tiền cọc cho ông Th. Do đó, ông Th yêu cầu Tòa án cấp

phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau: 1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H về việc yêu cầu vô hiệu giấy nhận cọc viết tay ngày 05/01/2022. 2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Khắc H về đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. 3/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Th về hủy hợp đồng đặt cọc, trả tiền cọc và phạt cọc. Buộc ông H và bà H phải trả cho ông Th tiền nhận cọc số tiền 1.500.000.000 (một tỉ năm trăm triệu) đồng và bồi thường tiền phạt cọc cho ông Th do vi phạm hợp đồng đặt cọc được công chứng số 83 ngày 05/01/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành với số tiền 1.500.000.000 (một tỉ năm trăm triệu) đồng. 4/ Ghi nhận việc tự nguyện liên đới hoàn trả số tiền nhận cọc của ông Nguyễn Khắc H.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L trình bày: Việc kháng cáo của bị đơn là hoàn toàn không có căn cứ. Mặc dù, ngày 05/01/2022 hai bên có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 459 được Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành chứng thực nhưng cùng ngày 05/01/2022 hai bên làm giấy tay xác định phần đất mà ông H chuyển nhượng cho ông Th có chiều ngang 10m x 35 (hết đất). Hai bên biết diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là không phù hợp với quy định của pháp luật nên mới thỏa thuận ông H chuyển mục đích từ đất lúa sang đất thổ phần đất chuyển nhượng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thể hiện ở giấy viết tay ngày 05/01/2022. Do ông H đã đứng tên đất thổ nên ông mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 459 cho con là Nguyễn Khắc H đứng tên nhằm mục đích chuyển sang đất thổ sau đó làm thủ tục chuyển ngược lại cho ông Th. Tuy nhiên, ông H vẫn không làm thủ tục chuyển thổ được nên mới giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th để ông Th làm thủ tục chuyển thổ nội dung vụ việc được ông Th và ông H ký thỏa thuận tại mặt sau giấy tay đề ngày 05/01/2022 nhưng sau đó ông Th vẫn không làm thủ tục chuyển thổ được. Như vậy, ông Th là người có lỗi lẽ ra mất cọc nhưng ông H cũng đồng ý trả lại tiền cọc cho ông Th. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Khắc H xác định ông chỉ đứng tên dùm cha ông quyền sử dụng đối với thửa đất số 459 để làm thủ tục chuyển mục đích từ đất lúa sang đất thổ rồi sau đó chuyển nhượng cho ông Th nhưng không làm thủ tục chuyển thổ được. Nay ông tự nguyện liên đới cùng ông H, bà H trả lại ông Thân 1.500.000.000 đồng tiền cọc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của ông Th thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Theo giấy viết tay ngày 05/01/2022 có ký tên xác nhận của ông Nguyễn Văn Hạnh và ông Nguyễn Quang Th thì ông H cùng ông Th thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thổ cư ngang 10m x dài 35m thuộc một phần thửa đất số 459, tại ấp Đức Hạnh 1, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 3.100.000.000 đồng, đã đặt cọc 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc

ngày 05/01/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành. Việc ông Nguyễn Văn Hạnh, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Quang Th ký thỏa thuận đặt cọc là vi phạm điều cấm của pháp luật vì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất lúa (thửa 459) không đủ diện tích để tách thửa theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An nên hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2022 giữa ông H, bà H với ông Th bị vô hiệu. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên ông Th phải trả cho ông Nguyễn Khắc H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 459, ông Nguyễn Văn H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 465; ông H, bà H trả cho ông Th số tiền cọc 1.500.000.000đ và không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng của ông Th là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H đồng ý liên đới cùng ông H, bà H trả cho ông Th 1.500.000.000đ tiền cọc, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông H.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Quang Th. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Th thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang Th:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Hoàng Văn Tr trình bày: Ngày 05/01/2022, ông Th có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H thửa đất số 459, diện tích 1.736m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp Đức Hạnh 1, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng. Hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc và được Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành công chứng cùng ngày 05/01/2022, ông Th đã đặt cọc cho ông H, bà H số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 04 tháng kể từ ngày 05/01/2022 đến ngày 05/5/2022, trong thời hạn này thì hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 459, số tiền đặt cọc sẽ trừ vào khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo Giấy viết tay đề ngày 05/01/2022 thể hiện: “Ông Nguyễn Văn Hạnh, 1962, đồng ý bán cho ông Nguyễn Quang Thân ngang 10m x 35 (hết đất) thổ cư với giá 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu chẵn), cọc 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu) khi nào ra giấy riêng 10m thổ cư ra công chứng khoảng 4 tháng theo Giấy cọc ký tại Phòng công chứng Trần Hữu Thành ngày 05/01/2022. Nếu trong thời gian làm giấy tờ chuyển mục đích có trục trặc thì hai bên ông Hạnh và ông Thân sẽ thỏa thuận và không bên nào làm khó bên nào”, ông Nguyễn Văn Hạnh và ông Nguyễn Quang Thân cùng ký tên xác nhận nội dung trên. Như vậy, có căn cứ xác định ông Hạnh, bà Hóa chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Thân ngang 10m, dài 35m (hết

đất). Hai bên cũng thỏa thuận tách thửa và chuyển mục đích từ đất lúa sang đất thổ đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên trước khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thể hiện ở đoạn: *“khi nào ra giấy riêng 10m thổ cư ra công chứng khoảng 04 tháng theo Giấy cọc ký tại Phòng công chứng Trần Hữu Thành ngày 05/01/2022 ...”*. Do đó, việc đại diện theo ủy quyền của ông Th trình bày cho rằng ông H, bà H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 459, diện tích 1.736m² cho ông Th là không có căn cứ.

Xét, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Do ông H đã đứng tên đất thổ cư không được Nhà nước cho chuyển mục đích nữa nên ông H và bà H nhờ con là ông H đứng tên dùm thửa đất 459 nhằm mục đích chuyển từ đất lúa sang thổ cư phần đất ngang 10m, dài hết đất sau đó chuyển nhượng lại cho ông Th. Tuy nhiên, sau khi ông H đã đứng tên thửa đất 459 nhưng cũng không thực hiện được việc chuyển mục đích từ đất lúa sang thổ như dự kiến. Sau đó, hai bên thỏa thuận ông H, bà H chỉ chuyển mục đích từ đất lúa sang đất thổ phần đất ngang 05m, dài hết đất cho ông Th, sau khi giấy tờ chuyển mục đích xong thì ông H, bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Th (trong thời gian 05 tháng). Lời trình bày của đại diện phía nguyên đơn phù hợp với nội dung thỏa thuận tại mặt sau Giấy viết tay ngày 05/01/2022, cụ thể: *“Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2022, tại Phòng công chứng Trần Hữu Thành thì bên B là ông Nguyễn Văn Hạnh, sn 1962, CMND: 300699229 có bán cho bên A là ông Nguyễn Quang Thân, sn 1965, CMND: 024601003, đất ngang 10 mét, dài hết đất, tờ bản đồ số 34, số thửa 459. Trong thời hạn 04 tháng đến ngày 05/5/2022 công chứng. Do giấy tờ trực trặc đến nay không chuyển mục đích được 10 mét. Hai bên A và B thỏa thuận và thống nhất bên B chuyển mục đích ngang 5 mét, dài hết đất cho bên A sau khi giấy tờ chuyển mục đích xong thì bên B làm thủ tục chuyển nhượng cho bên A (trong thời gian 05 tháng). Nếu sau 05 tháng giấy tờ chưa xong thì hai bên thương lượng”*, ông Nguyễn Khắc H và ông Nguyễn Quang Th cùng ký tên xác nhận nội dung trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận ông Th có nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một giấy chứng nhận do ông Hoài đứng tên đối với thửa đất số 459 và một giấy do ông Hạnh đứng tên đối với thửa đất số 465 thời gian cuối tháng 07/2022, sau khi nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên ông Th mới cùng ông H ký thỏa thuận tại mặt sau Giấy viết tay ngày 05/01/2022. Như vậy, có căn cứ xác định ông Th biết và đồng ý để ông H chuyển quyền sử dụng thửa đất số 459 cho ông H (hình thức tặng cho) để ông H làm thủ tục chuyển từ đất lúa sang thổ trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông thể hiện ở chỗ ông Th trực tiếp ký thỏa thuận với ông H tại mặt sau Giấy viết tay đề ngày 05/01/2022.

Thấy rằng, phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy viết tay ngày 05/01/2022 là đất lúa và diện tích thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định 42/2021/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An nên hợp đồng đặt cọc giữa ông H, bà H với ông Th bị vô hiệu. Mặc dù giữa hai bên thỏa thuận chuyển mục đích từ đất lúa sang đất thổ trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện được, xét thấy đây là nguyên nhân khách quan. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm

giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc và chỉ buộc ông H, bà H trả lại ông Th tiền đặt cọc là có căn cứ.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Khắc H tự nguyện cùng liên đới với ông H, bà H trả cho ông Thân số tiền 1.500.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông H có lợi cho ông Th vì ông H đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 459 nên ghi nhận.

[3] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang Th, sửa một phần bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quang Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Quang Th.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 288, Điều 328, Điều 468, Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với ông Nguyễn Quang Th.

1.1. Vô hiệu giấy nhận tiền cọc viết tay ghi ngày 05/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Quang Th;

1.2. Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc công chứng số 83, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành chứng thực ngày 05/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn H với bên ông Nguyễn Quang Th;

1.3. Buộc ông Nguyễn Quang Th phải trả cho ông Nguyễn Văn H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 615440 cấp ngày 19/7/2017 đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 34, diện tích 481m², loại đất ONT do ông Nguyễn Văn H đứng tên. Trường hợp ông Th không giao nộp thì ông H có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ và cấp lại giấy mới cho ông H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang Th về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Khắc H liên đới trả cho ông Nguyễn Quang Th 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Khắc H về việc “*Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với ông Nguyễn Quang Th.

Buộc ông Nguyễn Quang Th phải trả cho ông Nguyễn Khắc H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DG 344343 cấp ngày 27/7/2022 đối với thửa đất số 459, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.736m², loại đất LUC do ông Nguyễn Khắc Hoài đứng tên. Trường hợp ông Th không chịu nộp hoàn trả thì ông H đề nghị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ và cấp lại giấy mới cho ông H.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Quang Th phải chịu 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 46.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0007522 ngày 13/12/2022 và biên lai thu số 0007523 ngày 13/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, ông Th phải nộp tiếp 10.700.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Khắc H phải liên đới chịu 57.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do ông H, bà H được miễn án phí nên hoàn lại cho ông H, bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007338 ngày 21/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Ông Nguyễn Khắc H phải nộp 19.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007789 ngày 13/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, ông H phải nộp tiếp 18.700.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Nguyễn Quang Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008180 ngày 08/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Trọng Nhân