

Bản án số: 617/2024/DS-PT

Ngày: 13 - 8 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng  
đặt cọc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vương Minh Tâm

Các Thẩm phán Ông Phạm Văn Công

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Nôi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Nhân, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024, về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2469/2024/QĐPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024; giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Lê Thị Ngọc D, sinh năm 1964; Địa chỉ: U ½ Despointes Strees, M NSW, Australia (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà D: Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1988 (Văn bản uỷ quyền ngày 08/02/2023) (có mặt).

Địa chỉ: Số C ấp H, xã M, TP., tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số G, ấp H, xã M, TP., tỉnh Tiền Giang.

\* Bị đơn: Đoàn Văn T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số F ấp D, xã Đ, TP., tỉnh Tiền Giang.

Nơi cư trú: Số A T, phường I, TP., tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Nguyễn Vũ Đ, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số H T + Lũng, N, phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 26/12/2023) (có mặt).

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Trung C, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số I, T, phường E, TP., tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

2. Ông Trần Việt L1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Unit B D, M NSW Australia (vắng mặt).

3. Anh Trần Gia B, sinh năm 2000; Địa chỉ: 1 C, M N (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của anh L1, B: Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1988 (Văn bản uỷ quyền ngày 06/02/2023 và 15/02/2023) (có mặt).

Địa chỉ: Số C ấp H, xã M, TP., tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số G, ấp A, xã Đ, TP., tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Trần Thị O, sinh năm 1945; Địa chỉ: Ấp B, xã T, TP., tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp T, xã T, TP., tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đoàn Văn T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 19/02/2019 của bà Lê Thị Ngọc D; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Dương Mỹ L là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Lê Thị Ngọc D trình bày:

Bà Lê Thị Ngọc D là chủ sử dụng phần diện tích 5.804m<sup>2</sup>, thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C (nay là TP.), tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03682 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26/8/2004 cho hộ bà Lê Thị Ngọc D.

Bà D có nhờ người cháu tên Trần Trung C tìm người chuyển nhượng thửa đất trên nhưng không làm giấy uỷ quyền, chỉ nói với anh C khi nào tìm được người nhận chuyển nhượng thì báo cho bà D biết để bà D về Việt Nam thỏa thuận hợp đồng và trực tiếp giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 18/3/2018, anh Trần Trung C ký hợp đồng đặt cọc với ông Đoàn Văn T chuyển nhượng thửa 843 của bà với giá 3.482.400.000 đồng và nhận tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Anh Trần Trung C đã giao cho bà D số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Lê Thị Ngọc D cho rằng anh Trần Trung C ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc với những thỏa thuận trong hợp đồng, bà D không đồng ý và liên hệ với ông T để giao trả lại tiền cọc và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, nhưng ông T không đồng ý và yêu cầu bà D phải bồi thường 10 lần số tiền cọc đã nhận, ông T đã giao cho bà D bản photo hợp đồng nhận tiền cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/3/2018 có nội dung bồi thường gấp 10 lần số tiền cọc đã nhận dù mặc dù ông C trình bày chỉ có ghi bồi thường

gấp đôi tiền cọc nếu không chuyển nhượng, phần nội dung phạt cọc gấp 10 lần do phía ông T tự ghi thêm vào hợp đồng, do đó phát sinh tranh chấp.

Nay bà Lê Thị Ngọc D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng nhận tiền cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2018 giữa anh Trần Trung C và ông Đoàn Văn T đối với diện tích 5.804m<sup>2</sup> tại ấp T, xã T, thành phố M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03682 cấp ngày 26/8/2002 là vô hiệu. Bà Lê Thị Ngọc D tự nguyện trả cho ông T số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường cho ông T số tiền 100.000.000 đồng.

*Bị đơn Đoàn Văn T có yêu cầu phản tố trình bày:*

Đầu tháng 3 năm 2018, bà Lê Thị Ngọc D và ông có thỏa thuận giao dịch qua điện thoại và bà D đồng ý chuyển nhượng phần diện tích 5.804m<sup>2</sup> thửa số 843, tờ bản đồ số 01 tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận QSD đất số 03682 cấp ngày 26/8/2002, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, tổng cộng là 3.482.400.000 đồng, tiền cọc là 100.000.000 đồng và bà D đồng ý giảm cho bên mua số tiền 15.000.000 đồng để làm giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất.

Ngày 18/3/2018, bà Lê Thị Ngọc D yêu cầu ông đặt tiền cọc là 100.000.000 đồng để bà D về Việt Nam đến công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận nếu bên nào tự ý không chuyển nhượng hoặc có tranh chấp không thực hiện đúng các điều khoản trong hợp đồng thì đền gấp 10 lần tiền đặt cọc.

Để nhận tiền cọc, bà Lê Thị Ngọc D có nhờ anh Trần Trung C (cháu bà D) nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông C có điện thoại nói rõ cho bà D biết số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và sự thỏa thuận cam kết trong hợp đồng trong đó có việc thỏa thuận bồi thường nếu bên chuyển nhượng tự ý không chuyển nhượng hoặc có tranh chấp không thực hiện đúng các điều khoản trong hợp đồng thì phải trả tiền cọc cho bên B và bồi thường cho bên B gấp 10 lần tiền cọc, ngược lại bên mua đổi ý không mua thì mất tiền cọc và bồi thường cho bên bán gấp 10 lần tiền cọc, bà D đồng ý nội dung trên thì ông C mới ký hợp đồng và nhận tiền cọc, ông C trao đổi nội dung này qua điện thoại với bà D dưới sự chứng kiến của ông và ông H.

Ngày 20/8/2018 bà D cùng ông đến Phòng CI để làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D là cấp cho hộ. Khi đó ông có yêu cầu bà D chuyển tên qua cá nhân bà D để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà D không thực hiện.

Nay ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, nếu bà Lê Thị Ngọc D tự ý chấm dứt hợp đồng thì trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và bồi thường cho ông T gấp 10 lần số tiền đặt cọc theo cam kết và thỏa thuận tại hợp đồng trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung C trình bày:*

Ông là người làm thuê cho bà Lê Thị Ngọc D từ năm 1995 đến nay và là em cô, cậu với chồng bà D. Ông không phải là người trung gian môi giới trong

việc mua bán, sang nhượng đất giữa bà Lê Thị Ngọc D với ông Đoàn Văn T. Khi bà D và ông T thống nhất, thỏa thuận xong việc chuyển nhượng, ông chỉ là người đại diện cho bên bán nhận tiền cọc. Cụ thể:

Khoảng 7 giờ ngày 18/3/2018, bà Lê Thị Ngọc D điện thoại cho ông từ nước ngoài nhờ ông đi nhận tiền cọc bán đất. Khoảng 10 giờ cùng ngày, ông Đoàn Thanh H1 dẫn ông đến gặp ông Đoàn Văn T. Lúc đầu ông không dám nhận do trong hợp đồng ghi nếu không thực hiện việc bán đất thì ngoài việc trả tiền cọc còn một đên mười. Do ông không chịu ký nhận tiền cọc, nên ông T đã trực tiếp điện thoại cho bà D trao đổi việc mua bán đất và qua điện thoại, bà D bảo ông ký, nhận tiền cọc 100.000.000 đồng với tư cách là người đại diện cho bà D. Sau khi nhận tiền, ông đã giao lại số tiền này cho bà N (cháu bà D) vào ngày 19/3/2018. Một tháng sau, bà Lê Thị Ngọc D về Việt Nam. Khoảng 13 giờ 30 phút (không nhớ ngày), bà D có nhờ ông chở đến Phòng C1 trên đường Á, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T. Tại phòng công chứng, có mặt ông T và ông H1. Sau khi kiểm tra giấy tờ, ông H1 bảo không làm thủ tục chuyển nhượng được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ. Ngoài ra, ông không phải là người trông nom vườn và cũng không được bà D nhờ tìm người mua đất, trước khi nhận tiền cọc thay cho bà D, ông cũng không biết ông T và ông H1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Việt L1, Trần Gia B thống nhất trình bày:*

Hai anh là thành viên hộ gia đình sử dụng phần diện tích đất 5.804m<sup>2</sup> thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 01 tại xã T, TP., tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03682 cấp ngày 26/8/2002 do mẹ hai anh là Lê Thị Ngọc D đại diện hộ đứng tên. Ngày 18/3/2018 ông Trần Trung C là người bà con ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên với giá 3.482.400.000 đồng cho ông Đoàn Văn T, hai anh không biết và không đồng ý. Hiện phần đất đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04449 ngày 31/7/2018 diện tích 5.555m<sup>2</sup> thửa số 14, tờ bản đồ số 60 tại ấp T, xã T, TP., tỉnh Tiền Giang. Do hai anh và bà D đứng tên đồng sở hữu. Nay bà D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng, hai anh cũng đồng ý, thống nhất lời trình bày của bà D.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị O trình bày:*

Bà là thành viên hộ gia đình sử dụng phần diện tích đất 5.804m<sup>2</sup> thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 01 tại xã T, TP., tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03682 cấp ngày 26/8/2002 do con dâu bà là Lê Thị Ngọc D đại diện hộ đứng tên. Ngày 18/3/2018 ông Trần Trung C là người bà con ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên với giá 3.482.400.000 đồng cho ông Đoàn Văn T, bà không biết và không đồng ý. Hiện bà đã tặng cho kỷ phần của bà cho hai cháu và con dâu, phần đất đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04449 ngày 31/7/2018 diện tích 5.555m<sup>2</sup> thửa số 14, tờ bản đồ số 60 tại ấp T, xã T, TP., tỉnh Tiền Giang do hai cháu của bà là L1, B và con dâu là bà D đứng tên đồng sở hữu. Nay bà D khởi

kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng, bà cũng đồng ý và thống nhất lời trình bày của bà **D**, bà không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn D1 trình bày:*  
Anh là người hiện nay trông giữ vườn cây cho bà **D**, trong vụ án tranh chấp anh không có ý kiến.

*Người làm chứng ông Đoàn Thanh H1 trình bày:*

Bà **Lê Thị Ngọc D** có diện tích đất 5.804m<sup>2</sup> tại ấp T, xã T, thành phố M cần bán đất, ông **Đoàn Văn T** là người cần mua đất, nên ông có dẫn ông **T** đến phần đất trên để coi, ông **T** đồng ý mua và xin số điện thoại của bà **D**. Sau đó, ông **T** và bà **D** trao đổi qua điện thoại, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, hai bên hẹn ngày đặt cọc và ra công chứng.

Đến ngày 18/3/2018, phía bà **Lê Thị Ngọc D** cử cháu là ông **Trần Trung C** đứng ra làm hợp đồng và nhận tiền cọc. Thời điểm đó, ông **C** không dám ký vì trong hợp đồng ghi nếu vi phạm hợp đồng một đên gấp 10 lần, nên ông **C** có kêu ông **T** điện thoại cho bà **D**. Sau khi ông **T** và bà **D** trao đổi qua điện thoại thì ông **T** đưa điện thoại ông **C** nghe. Khi ông **C** nghe điện thoại xong, thì tiến hành ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc 100.000.000 đồng. Một tháng sau, bà **D** hẹn gặp ông và ông **T** uống café và nói chuyện. Sau đó mấy ngày, ông **T** và bà **D** ra phòng công chứng, anh **N1** (phòng **C1**) kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ, nên anh **N1** nói phải có 02 người con của bà **D** bên Australia về ký hợp đồng mới được, nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng không thành. Do hai người con của bà **D** không đồng ý chuyển nhượng, nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông **Đoàn Văn T** yêu cầu bà **D** đền gấp 10 lần nhưng bà **D** không đồng ý.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã tuyên xử:*

Căn cứ các Điều 26, 37, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 102, 116, 117, 123, 212, 328, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ các Điều 3, 97, 100, 167, 179 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Lê Thị Ngọc D**.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn **Đoàn Văn T** về việc yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà **Lê Thị Ngọc D** và yêu cầu bồi thường tiền cọc 1.000.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông **T** về tính lãi suất và nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **Đoàn Văn T** về việc yêu cầu bà **D** trả tiền cọc 100.000.000 đồng.

3. Tuyên bố Hợp đồng nhận tiền cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2018 là vô hiệu. Chấm dứt thực hiện giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **D** với ông **T**.

- Buộc bà **Lê Thị Ngọc D** phải trả cho ông **Đoàn Văn T** số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

- Ghi nhận bà **Lê Thị Ngọc D** tự nguyện giao thêm cho ông **Đoàn Văn T** số tiền là 100.000.000 đồng.

Tổng cộng bà **D** có nghĩa vụ giao cho ông **T** số tiền 200.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/2/2024 bị đơn ông **Đoàn Văn T** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Nguyễn Vũ Đ** trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do là vì Tòa sơ thẩm không xác định thiệt hại để bồi thường là gây mất quyền lợi cho ông **T**. Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **T** với bà **D** thì tất cả các thành viên trong hộ gia đình bà **D** đều biết. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét tính lỗi trong vụ kiện này là chưa khách quan, lỗi là hoàn toàn thuộc về bà **D**. Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **T**, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà **D** phải bồi thường 01 tỷ đồng, ông **T** không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **Dương Mỹ L** trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông **T**. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **T** và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông **Đoàn Văn T** làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà **Lê Thị Ngọc D** khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng nhận tiền cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2018 giữa anh **Trần Trung C** và ông **Đoàn Văn T** đối với diện tích 5.804m<sup>2</sup> tại **ấp T, xã T, thành phố M**, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03682 cấp ngày 26/8/2002 là vô hiệu. Bị đơn ông **Đoàn Văn T** có đơn phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, nếu bà **Lê Thị Ngọc D** tự ý chấm dứt hợp đồng thì phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và bồi thường cho ông **T** gấp 10 lần số tiền đặt cọc.

Bà **Lê Thị Ngọc D** có địa chỉ cư trú ở nước ngoài, do đó Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc” và thụ lý, giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông **Đoàn Văn T**, nhận thấy:

[3.1] Các tình tiết, sự kiện sau đây do tất cả các đương sự đều thừa nhận nên là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Ngày 18/3/2018, bà **Lê Thị Ngọc D** có anh **Trần Trung C** là đại diện ủy quyền đã ký hợp đồng đặt cọc với ông **Đoàn Văn T** chuyển nhượng phần đất diện tích 5.804m<sup>2</sup>, thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện C (nay là TP .), tỉnh Tiền Giang**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03682 do Ủy ban nhân dân huyện **C**, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26/8/2004 cho hộ bà **Lê Thị Ngọc D**. Giá trị chuyển nhượng là 3.482.400.000 đồng, ông **T** đặt cọc trước số tiền là 100.000.000 đồng. Anh **Trần Trung C** đã nhận và giao cho bà **D** số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

[3.2] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ngày 18/3/2018 là vô hiệu:

Sau khi ký kết hợp đồng và giao nhận số tiền đặt cọc, bà **D** và ông **T** có tiến hành thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được. Lý do là vì các bên có đến Văn phòng công chứng thì được thông báo đất cấp cho hộ gia đình nên phải đảm bảo về thủ tục đất đai theo quy định về hộ gia đình. Tuy nhiên hai thành viên cùng trong hộ gia đình bà **Lê Thị Ngọc D** là anh **Trần Việt L1** và anh **Trần Gia B** không đồng ý việc chuyển nhượng.

Xét yếu tố dẫn đến việc không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng từ các nguyên nhân sau:

[3.2.1] Phần đất diện tích 5.804m<sup>2</sup>, thuộc thửa 843, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện C (nay là TP .), tỉnh Tiền Giang**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03682 do Ủy ban nhân dân huyện **C**, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26/8/2004 cho hộ bà **Lê Thị Ngọc D**. Trong đó các thành viên khác của hộ bao gồm **Trần Thị O**, **Trần Việt L1** và **Trần Gia B**. Bà **O** có ý kiến trình bày diện tích đất này bà đã tặng cho con dâu (là bà **D**) và các cháu (là **L1** và **B**). Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 18/3/2018 thì quyền sử dụng phần đất diện tích 5.804m<sup>2</sup>, thửa 843 là của chung hộ gia đình bà **Lê Thị Ngọc D**.

[3.2.2] Do đất cấp cho hộ nhưng chỉ có cá nhân bà **D** thoả thuận ký kết chuyển nhượng là trái pháp luật, vi phạm điều cấm theo Luật Đất đai 2013, Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015, trong hợp đồng cũng không thể hiện sự cam kết là đảm bảo các thành viên trong hộ sẽ thực hiện chuyển nhượng vào thời gian nhất định, nên không có giá trị pháp lý ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2018 là vô hiệu, các bên ký kết có trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại.

Tại điểm a mục 1 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 quy định: “...bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện...thì phải chịu phạt cọc...”.

Xét về yếu tố lỗi, phía bà **Lê Thị Ngọc D** biết rõ quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung nhưng vẫn tự ý giao kết khi chưa có ý kiến của các thành viên trong hộ, ông **T** có biết được điều này nhưng vẫn đồng ý ký kết là vi phạm quy định pháp luật. Cả bà **D** và ông **T** đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2018 bị vô hiệu nên mỗi bên phải tự chịu trách nhiệm ngang nhau.

Do hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2018 bị vô hiệu nên việc ông **T** yêu cầu bà **D** bồi thường số tiền bằng 10 lần số tiền đặt cọc như các bên đã thoả thuận trong hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử tuyên buộc bà **D** phải có nghĩa vụ hoàn trả 100.000.000 đồng tiền cọc, bà **D** tự nguyện giao thêm cho ông **T** 100.000.000 đồng nên ghi nhận, tổng cộng bà **D** có nghĩa vụ giao trả cho ông **T** số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị Ngọc D**, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Đoàn Văn T** là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn ông **Đoàn Văn T** kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án, do đó kháng cáo của ông **T** là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông **Đoàn Văn T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định

[9] 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 theo luật định.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ các Điều 26, 37, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 102, 116, 117, 123, 212, 328, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/20003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ các Điều 3, 97, 100, 167, 179 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[1] Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Ngọc D.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Đoàn Văn T về việc yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Lê Thị Ngọc D và yêu cầu bồi thường tiền cọc 1.000.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông T về tính lãi suất và nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn T về việc yêu cầu bà D trả tiền cọc 100.000.000 đồng.

3. Tuyên bố Hợp đồng nhận tiền cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2018 là vô hiệu. Chấm dứt thực hiện giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông T.

- Buộc bà Lê Thị Ngọc D phải trả cho ông Đoàn Văn T số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

- Ghi nhận bà Lê Thị Ngọc D tự nguyện giao thêm cho ông Đoàn Văn T số tiền là 100.000.000 đồng.

Tổng cộng bà D có nghĩa vụ giao cho ông T số tiền 200.000.000 đồng.

\* Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành đối với khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đoàn Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 146 ngày 21/02/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang. Ông T đã nộp xong 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 theo luật định.

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 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Văn Công**

**Nguyễn Văn Minh**

**Vương Minh Tâm**

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang ;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Dương sự;
- Lưu.

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

**Vương Minh Tâm**