

Bản án số: 123/2025/DS-PT

Ngày: 27 - 02 - 2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh – 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 Nguyễn Văn Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 909/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Doãn Khánh T, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1985 (có mặt);

HKTT: Xã S, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ: Tầng C, H T, phường N, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Đức T2 – Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Vương Quốc H, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 54, Thái Phiên, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Đặng Nhộc S, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A A, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vương Quốc C, sinh năm 1970 (có mặt).

Thường trú: Số F, H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng C2 tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C3) (vắng mặt).

2. C4 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E đường W, A, thành phố E, tiểu ban NJ, 07202, USA.

3. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số F N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Doãn Khánh T; Bị đơn ông Vương Quốc H và bà Đặng Nhộc S (có ông Vương Q C là đại diện theo ủy quyền).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn phản tố ngày 09/7/2018 và bản tự khai của nguyên đơn ông Doãn Khánh T trình bày:

Qua sự giới thiệu của ông Đặng Điền T3, ngày 07/02/2018 ông và ông Vương Quốc H và vợ là bà Đặng Nhộc S cùng ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 26, tờ bản đồ số 122, diện tích 4.001,1m², địa chỉ: Khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang với giá chuyển nhượng là 64 tỷ đồng, việc ký kết hợp đồng đặt cọc được thực hiện tại Phòng C2, huyện P (nay là Văn phòng C3) thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 07/3/2018, ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được Công chứng viên của phòng C2 chứng nhận ông đã chuyển tiền cho vợ chồng ông H, bà S số tiền cọc là 10 tỷ đồng, theo hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S3 chi nhánh P, tỉnh Kiên Giang (bút toán số 025258.06000060 và số GD: TT18066B0ZL7). Ngay sau thời điểm ký hợp đồng đặt cọc nêu trên ngày 07/3/2018 ông được ông Đặng Điền T3, trú tại số A thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là người môi giới và giới thiệu trực tiếp cho ông chuyển nhượng thửa đất này và thông báo cho ông biết là thửa đất nêu trên không có đường vào đất. Sau khi kiểm tra lại toàn bộ hợp đồng đặt cọc và bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên, ông thấy M ghi chú có ghi rõ

“Toàn bộ diện tích đất nằm trong rừng phòng hộ”. Đối chiếu với luật đất đai 2013 và Bộ luật dân sự 2015 thì phần đất này không được phép chuyển nhượng.

Nay ông T yêu cầu ông H, bà S hoàn trả cho ông T số tiền đặt cọc là 10 tỷ đồng và bồi thường gấp 3 lần theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2018 là 30 tỷ đồng. Tổng cộng bằng 40 tỷ đồng.

Theo biên bản không tiến hành hòa giải được cũng như các tài liệu có trong hồ sơ người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Doãn Khánh T là bà Hồ Thị T1 trình bày như sau:

Qua giới thiệu của người môi giới là ông T3, thường trú tại 114 thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, nên ông Doãn Khánh T mới biết ông H có thửa đất ở thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, thời điểm này ông T đang có nhu cầu được chuyển nhượng đất để đầu tư kinh doanh, khi gặp ông H và được ông H giới thiệu, chỉ ranh thực địa, hiện trạng thửa đất như sau: Ông H chỉ ranh cho ông T ranh giới thửa đất bao gồm có cả lối đi vào thửa đất. Vị trí lối đi vào ông H chỉ là lối đi bên cạnh thửa đất; Thửa đất có cạnh mặt tiền giáp đường dân sinh, đã có hàng rào bằng trụ bê tông do ông H rào để phòng chống người khác lấn chiếm, khi xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại mục ghi chú chủ sử dụng đất là ông Vương Quốc H, toàn bộ diện tích đất nằm trong rừng phòng hộ, khi ông T thắc mắc sao đất nằm trong rừng phòng hộ thì ông H nói rằng đất này đã có quy hoạch mới, toàn bộ diện tích đất này đã được quy hoạch lại thành đất Thương mại và hứa sẽ cung cấp thông tin cho ông T bằng văn bản về việc quy hoạch thửa đất nói trên.

Ngoài ra, ông H còn cam kết bảo đảm cho ông T quyền sử dụng trọn vẹn thửa đất về mặt pháp lý và trên thực tế, vì ông T tin tưởng ông H đất đã có quy hoạch mới thành đất thương mại, nên hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 64 tỷ đồng (giá này là giá đất thương mại không phải giá áp cho đất rừng, đất trồng cây lâu năm). Sau khi thống nhất, ngày 07/3/2018 ông T và vợ chồng ông H, bà S có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 26, tờ bản đồ số 122, diện tích 4.001,1m² tại khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang tại Phòng C2 tỉnh Kiên Giang, số công chứng 3924, quyền số 02TP- SCC/HĐGD. Theo hợp đồng đặt cọc, tổng giá trị chuyển nhượng thửa đất là 64 tỷ đồng, số tiền cọc ông T phải đặt cọc cho ông H là 10 tỷ đồng, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tại Phòng Công chứng số 2 được ấn định vào ngày 11/4/2018. Thực hiện đúng cam kết, ngày 07/3/2018, ông T đã đặt cọc đủ số tiền 10 tỷ đồng cho vợ chồng ông H, bà S qua tài khoản theo bút toán số 025258.06000060 và số GD: TT18066B0ZL7 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S3 chi nhánh P, tỉnh Kiên Giang. Nhưng sau khi ông T thanh toán tiền đặt cọc, nhiều lần ông T cùng ông T3 (người môi giới) liên hệ bằng điện thoại với ông H, bà S để yêu cầu ông H phối hợp mời cơ quan chuyên môn có thẩm quyền đến đo đạc xác minh ranh giới, mốc giới của thửa đất trên thực địa, để cắm mốc lối đi vào thửa đất, thực hiện chuyển đổi, chỉnh lý Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy hoạch mới nhưng ông H không hợp tác, không thực hiện. Sau

nhiều lần liên hệ với người đại diện của ông H thì thông tin thửa đất hoàn toàn trái ngược với thông tin ông H cung cấp trước đó cho ông T vì phần đất không có lối đi vào mặt tiền của thửa đất không thuộc quyền sử dụng của ông H mà thửa đất đó thuộc quyền sử dụng của ông Lê Trường N; Tường bê tông rào mặt tiền của thửa đất không phải do ông H xây để phòng chống người khác lấn chiếm đất mà chủ đất bên cạnh xây để bảo vệ thửa đất của mình; L đi vào thửa đất ông H chỉ, giới thiệu trước đó thuộc quyền sử dụng của chủ đất bên cạnh chứ không phải đất của ông H, bà S.

Khi biết được thông tin thực trạng thửa đất như vậy, ông T đã chủ động đề nghị ông H, bà S thanh lý hợp đồng đặt cọc, nhưng vợ chồng ông H, bà S không hợp tác. Khi ông T nhận thấy thửa đất bất thường và nghi ngờ thửa đất này không được phép giao dịch chuyển nhượng, nên ông T đã có đơn yêu cầu Phòng C2 tỉnh Kiên Giang xác nhận việc thửa đất này có công chứng được hay không thì Phòng công chứng có xác nhận “toàn bộ thửa đất trên nằm trong rừng phòng hộ nên không ký được hợp đồng chuyển nhượng”. Khi nhận được văn bản này, ông T đã gửi cho vợ chồng ông H, bà S tài liệu này, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông H, bà S trả lại tiền cọc nhưng không được phản hồi.

Trước ngày đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 11/4/2018, ông T đã ủy quyền cho ông Phan Văn C1 theo hợp đồng ủy quyền số 6898, quyền số 02TP/CC/HĐGD ký ngày 07/4/2018 để thay mặt, nhân danh ông T ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc thanh lý, hủy hợp đồng với vợ chồng ông H, bà S1. Ngày 11/4/2018, ông Phan Văn C1 đã có mặt đúng hẹn tại Phòng C2 tỉnh Kiên Giang nhưng không thấy vợ chồng ông H, bà S đến Phòng Công chứng và ông T cũng không liên lạc được với vợ chồng ông H, bà S. Sau ngày 11/4/2018 ông T cùng với ông C1 và ông T3 (người môi giới) đã trực tiếp tìm đến địa chỉ nơi cư trú của vợ chồng ông H, bà S tại địa chỉ: A Ấ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không gặp được vợ chồng ông H, bà S, liên lạc qua điện thoại cũng không được. Khi ông T đang chuẩn bị hồ sơ, giấy tờ để tố cáo vợ chồng ông H, bà S ra Công an về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản thì ngày 04/5/2018 ông T nhận được thông báo thụ lý vụ án số 115/TB-TLVA ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Sau đó chuyển thẩm quyền cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thụ lý với lý do người liên quan là ông Charlie Thanh T4 sinh sống ở nước ngoài. Từ trước đến nay, mọi giao dịch liên quan đến đặt cọc, chuyển tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 26, tờ bản đồ 122, diện tích 4.001,1m² tại khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, ông T không có bất kỳ giao dịch gì với ông Charlie Thanh T4. Ông T chỉ giao dịch với vợ chồng ông H, bà S.

Do Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc đã chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết. Nên để đảm bảo cho vụ án được sớm đưa ra xét xử, tránh chuyển hồ sơ qua lại giữa hai tòa, nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang tiếp tục thụ lý giải quyết vụ án và yêu cầu Tòa tuyên vô hiệu đối với hợp đồng đặt cọc nói trên và yêu cầu Ông H2, bà S trả lại cho

nguyên đơn 10 tỷ tiền đặt cọc và bồi thường cho nguyên đơn số tiền là 30 tỷ đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Hồ Thị T1 đại diện nguyên đơn trình bày: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc công chứng số 3924, quyền số 02TP/CC/HĐGD ký ngày 07/3/2018 giữa ông Doãn Khánh T và ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S; Buộc vợ chồng ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S phải hoàn trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 10 tỷ đồng cho ông Doãn Khánh T; Buộc vợ chồng ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S phải bồi thường thiệt hại do có hành vi cung cấp thông tin giả mạo, vi phạm cam kết “đảm bảo quyền sử dụng trọn vẹn đất về mặt pháp lý và thực tế” trong hợp đồng đặt cọc số tiền là 30 tỷ đồng. Tổng cộng là 40 tỷ đồng.

Bị đơn ông Vương Quốc H và bà Đặng Nhộc S trình bày như sau:

Vào ngày 07/3/2018 ông bà có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng cho ông Doãn Khánh T diện tích đất 4.001,1m², đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Hợp đồng đặt cọc đã được Phòng C2 tỉnh Kiên Giang chứng nhận số 3924, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2018. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông bà có nhận số tiền cọc 10 tỷ đồng và hẹn đến ngày 11/4/2018 hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C2 tỉnh Kiên Giang. Nhưng đến ngày 11/4/2018 ông bà đã đến đúng hẹn tại Phòng C2 tỉnh Kiên Giang nhưng phía ông Doãn Khánh T không đến. Ông bà nhiều lần vợ chồng liên hệ điện thoại với ông T nhưng ông T không thiện chí hợp tác với ông.

Từ lý do trên ông bà làm đơn khởi kiện ông T và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2018 giữa vợ chồng ông, bà và ông T đối với diện tích 4.001,1m², tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, đã được Phòng C2 tỉnh Kiên Giang chứng nhận số 3924, quyền số 02TP/CC- SCC/HĐGD.

- Số tiền 10 tỷ đồng do ông T đặt cọc cho ông H, bà S thuộc về vợ chồng ông bà, do ông T vi phạm nghĩa vụ, nên ông bà không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho ông T.

Ngày 21/6/2019 người đại diện theo ủy quyền của ông H trước đây là ông Nguyễn Chí N1 trình bày mọi vấn đề liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T đều thỏa thuận trực tiếp với ông Charlie Thanh T4. Ông Charlie Thanh T4 nhờ vợ chồng ông H, bà S đứng tên trên quyền sử dụng đất vì ông Charlie Thanh T4 là người có yếu tố nước ngoài không thể đứng tên quyền sử dụng đất được.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S là ông Vương Quốc C trình bày:

Ngày 07/3/2018 vợ chồng ông H, bà S có ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Doãn Khánh T với diện tích đất 4.001,1m² tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Hợp đồng đặt cọc đã được Phòng C2 tỉnh Kiên Giang chứng nhận số 3924, quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2018. Theo hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông H có nhận tiền cọc là 10 tỷ đồng và hẹn đến ngày 11/4/2018 hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C2 tỉnh Kiên Giang nhưng phía ông T không đến. Vợ chồng ông H nhiều lần liên hệ điện thoại với ông T nhưng ông T không thiện chí hợp tác.

Từ lý do trên, vợ chồng ông H làm đơn khởi kiện ông T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng số 3924, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2018 tại Phòng C2 tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng ông H với ông T đối với diện tích 4.001,1m² tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện P, (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Đối với số tiền 10 tỷ đồng thuộc về vợ chồng ông H, bà S, vì ông T đã vi phạm hợp đồng.

Trước đây ông H có cho rằng đất này của ông Charlie Thanh T4 nhưng nay ông xác định đất này là của ông H do ông H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã nhận tiền đặt cọc của ông T thì ông H có trách nhiệm về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông T chứ ông Charlie Thanh T4 không có liên quan đến vụ án này, nên không yêu cầu Tòa án đưa ông Charlie Thanh T4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ và ủy thác tư pháp Charlie Thanh T4. Do đó, vợ chồng ông H, bà S tự chịu trách nhiệm trong vụ án này.

Ngày 16/12/2021 ông H trình bày: Thừa đất số 26, tờ bản đồ 2^o61 122 tại khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Với diện tích 4.001,1m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 582276 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/10/2011 cho ông Vương Quốc H thực tế là đất của ông Charlie Thanh T4. Do ông Charlie Thanh T4 là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, không đủ điều kiện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông là người đứng tên hộ cho ông ấy.

Toàn bộ quá trình thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do ông Charlie Thanh T4 trực tiếp thỏa thuận với ông Doãn Khánh T qua điện thoại, zalo... Sau khi ông Charlie Thanh T4 và ông Doãn Khánh T thống nhất nội dung chuyển nhượng đặt cọc thì vợ chồng ông chỉ ra cơ quan công chứng ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H1 trình bày: Đối với khoản tiền 10 tỷ đồng mà ông Doãn Khánh T đặt cọc cho vợ chồng ông H,

bà S, đây là khoản tiền riêng của ông T, không phải là tài sản chung của hai vợ chồng bà. Do đó, bà đề nghị Tòa án được vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như các phiên xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vương Quốc C yêu cầu như sau: Đồng ý theo yêu cầu của đại diện nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc công chứng số 3924, quyền số 02TP/CC/HĐGD ký ngày 07/3/2018 giữa ông Doãn Khánh T và ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S; Vợ chồng ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 10 tỷ đồng cho ông Doãn Khánh T theo yêu cầu của ông T; Ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S không đồng ý bồi thường cho nguyên đơn ông T số tiền là 30 tỷ đồng như nguyên đơn ông T yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Doãn Khánh T.

2. Tuyên hợp đồng đặt cọc công chứng số 3924, quyền số 02TP/CC/HĐGD ký ngày 07/3/2018 giữa ông Doãn Khánh T và ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S là vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S phải hoàn trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) cho nguyên đơn ông Doãn Khánh T.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi theo mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S phải bồi thường số tiền là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 28/9/2023 nguyên đơn ông Doãn Khánh T kháng cáo toàn bộ một phần bản án sơ thẩm;

- Ngày 02/10/2023 bị đơn ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S (có ông Vương Q C là đại diện theo ủy quyền) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Doãn Khánh T (có bà Hồ Thị T1 là đại diện theo ủy quyền), bị đơn ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S (có

ông Vương Quốc C là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Nguyên đơn, bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận tất cả các kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Doãn Khánh T; Bị đơn ông Vương Quốc H và bà Đặng Nhộc S (có ông Vương Q C là đại diện theo ủy quyền) làm trong thời hạn quy định pháp luật nên hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Nhận định của Bản án sơ thẩm về thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3.2] Ngày 07/3/2018 ông T và vợ chồng ông H, bà S có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 26, tờ bản đồ số 122, diện tích 4.001,1m² do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/10/2011 cho ông H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 582276 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/10/2011, đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh C2 (nay là phòng C5), số công chứng 3924, quyển số 02TP-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng đặt cọc, tổng giá trị chuyển nhượng thửa đất là 64 tỷ đồng và trong ngày 07/3/2018 ông T đã đặt cọc đủ cho ông H số tiền là 10 tỷ đồng qua tài khoản theo bút toán 025258.06000060 và số GD: TT18066B0ZL7 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S3 chi nhánh P, tỉnh Kiên Giang và hai bên thỏa thuận đến ngày 11/4/2018 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C2.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2018 thể hiện: Nếu bên B (ông T) không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất cọc; Nếu bên A (ông H)

không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bồi thường gấp 03 lần.

[3.3] Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 582276 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/10/2011 cho ông Vương Quốc H, tại mục ghi chú thể hiện: “*Toàn bộ diện tích đất nằm trong rừng phòng hộ*”.

Theo văn bản số 761/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 15/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang về việc phúc đáp văn bản số 83/CV-DS ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thì: “*Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 122, diện tích: 4001,1m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (CLN), địa chỉ tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE582276, số vào sổ cấp GCN:CH02446, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Vương Quốc H... Tại mục 6 Ghi chú: “Toàn bộ diện tích nằm trong Rừng phòng hộ”. Qua kiểm tra hồ sơ lưu, hồ sơ tiếp nhận và Trả kết quả thuộc Ủy ban nhân dân thành phố P từ năm 2018 đến nay, ông Vương Quốc H chưa đăng ký thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên... Vào thời điểm ngày 07/3/2018 đối với thửa đất nêu trên có toàn bộ diện tích nằm trong Rừng phòng hộ, tại thời điểm này Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P tạm dừng xử lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các trường hợp có diện tích nằm trong dự án Rừng phòng hộ P. Theo kết luận số 06/KL-TTr ngày 13/9/2017 của Thanh Tra tỉnh Kiên Giang về việc thanh tra trong việc quản lý, sử dụng đối với diện tích đất rừng phòng hộ đã được đưa ra khỏi quy hoạch theo Quyết định số: 633/QĐ-TTg và 868/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ giao cho địa phương quản lý trên địa bàn huyện P.*

Báo cáo số 240/BC-STNMT ngày 01/10/2018 của Sở T5 đã rà soát toàn bộ các thửa đất đã cấp giấy chứng nhận có liên quan đất rừng phòng hộ P, Vườn Quốc GI, gửi tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh X có chủ trương giải quyết đối với từng trường hợp cụ thể và xin ý kiến chỉ đạo từ Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh. Việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã cấp giấy chứng nhận có liên quan đến đất rừng phòng hộ P, thực hiện theo Văn bản số 492/UBND-NCPC ngày 09/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc ý kiến liên quan đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Thời điểm hiện nay thửa đất có diện tích nêu trên được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo văn bản số 492/UBND-NCPC ngày 09/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố P”.

Theo văn bản số 80/QLĐT-KTQH ngày 27/02/2018 của Phòng quản lý đô Thị có nội dung: “*Phòng quản lý đô thị huyện P nhận được đơn đề nghị xin cung cấp thông tin quy hoạch thửa đất số 26, tờ bản đồ số 122 của ông Vương Quốc H, tại khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, diện tích khu đất là 4001,1m². Căn cứ Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu đô*

thị D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/200, quy mô 518,9 ha thì khu đất tại vị trí nêu trên có các chức năng sau: Phần diện tích đất khoảng 2118m² thuộc chức năng đất du lịch hỗn hợp (Du lịch + dịch vụ du lịch + đất ở), lô đất số 4 (ký hiệu DL-HH), mật độ xây dựng 35%, tầng cao tối đa 08 tầng.

- Phần diện tích còn lại 1883,1m², thuộc chức năng đất cây xanh bảo tồn, lô đất số 16 (ký hiệu CXBT)”.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trên thì phần đất mà ông T và vợ chồng ông H, bà S thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng là đất nằm trong rừng phòng hộ, không được chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2018 giữa ông T và vợ chồng ông H là vô hiệu ngay từ ban đầu. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông H, bà S thừa nhận đã nhận 10 tỷ đồng tiền đặt cọc từ ông T. Do đó, yêu cầu của ông T về việc buộc ông H, bà S trả lại số tiền đặt cọc 10 tỷ đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do hành vi cung cấp thông tin giả mạo, vi phạm cam kết “đảm bảo quyền sử dụng trọn vẹn đất về mặt pháp lý và thực tế”:

Xét, khi thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T đã biết diện tích đất này đã nằm trong rừng phòng hộ, do được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T cho rằng là do ông tin theo lời của ông H và bà S khi ông T thắc mắc vì sao đất nằm trong rừng phòng hộ thì ông H nói rằng đất đã có quy hoạch mới, toàn bộ diện tích đất này đã được quy hoạch lại thành đất thương mại và hứa sẽ cung cấp thông tin cho ông T bằng văn bản về việc quy hoạch đó. Lẽ ra, khi ông T nghe ông H nói vậy thì ông T phải có trách nhiệm tự liên hệ với các cơ quan có chức năng về quản lý đất đai để tìm hiểu diện tích đất này có được chuyển nhượng hay không trước khi tiến làm hợp đồng đặt cọc, nhưng ông T không đi tìm hiểu về nguồn gốc đất đã thống nhất làm hợp đồng đặt cọc và đã giao tiền đặt cọc 10 tỷ đồng cho ông H và bà S. Do ông T cũng có một phần lỗi khi hợp đồng vô hiệu, nên yêu cầu ông H, bà S phải bồi thường số tiền 30 tỷ đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.5] Xét lời trình bày của ông H, bà S về việc không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc vì cho rằng ông T đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2018 có nội dung: Nếu bên B (ông T) không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất cọc; Nếu bên A (ông H) không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bồi thường gấp 03 lần.

Xét thấy, theo nội dung nhận định nêu trên thì Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2018 đã vô hiệu ngay từ đầu do phần đất chuyển nhượng nằm trong rừng phòng hộ. Sau khi ông T thanh toán tiền đặt cọc cho ông H, bà S thì nhiều lần ông T cùng ông T3 (người môi giới) liên hệ bằng điện thoại với ông H để yêu cầu ông H phối hợp mời cơ quan chuyên môn có thẩm quyền đến đo đạc xác minh ranh giới, mốc giới của thửa đất trên thực địa, cắm mốc lối đi vào thửa đất,

thực hiện chuyển đổi, chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch mới nhưng ông H không hợp tác, không thực hiện. Sau nhiều lần liên hệ với người đại diện của ông H thì thông tin thửa đất hoàn toàn trái ngược với thông tin ông H cung cấp trước đó cho ông T, cụ thể: L đi vào mặt tiền của thửa đất là thuộc quyền sử dụng của ông Lê Trường N; Tường bê tông rào mặt tiền của thửa đất không phải do ông H xây để phòng chống người khác lấn chiếm đất mà chủ đất bên cạnh xây để bảo vệ thửa đất của mình; L đi vào thửa đất mà ông H giới thiệu trước đó thuộc quyền sử dụng của chủ đất bên cạnh.

Khi biết được thông tin thực trạng thửa đất, ông T đã chủ động đề nghị ông H, bà S thanh lý hợp đồng đặt cọc, nhưng vợ chồng ông H không hợp tác. Ngoài ra, trước ngày 11/4/2018 (ngày hạn ký hợp đồng chuyển nhượng), ông T đã ủy quyền cho ông Phan Văn C1 theo hợp đồng ủy quyền số 6898, quyền số 02TP/CC/HĐGD ký ngày 07/4/2018 để thay mặt, nhân danh ông T ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc thanh lý, hủy hợp đồng với vợ chồng ông H. Ngày 11/4/2018, ông Phan Văn C1 đã có mặt đúng hẹn tại Phòng C2 tỉnh Kiên Giang nhưng không thấy vợ chồng ông H, bà S đến Phòng Công chứng và ông T cũng không liên lạc được với vợ chồng ông H. Sau ngày 11/4/2018 ông T cùng ông C1 và ông T3 (người môi giới) đã trực tiếp tìm đến địa chỉ nơi cư trú của vợ chồng ông H, bà S tại địa chỉ: A A, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không gặp được vợ chồng ông H, liên lạc qua điện thoại cũng không được. Khi ông T đang chuẩn bị hồ sơ, giấy tờ để tố cáo vợ chồng ông H, bà S ra Công an về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản thì ngày 04/5/2018, ông T nhận được thông báo thụ lý vụ án số 115/TB-TLVA ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Ngoài ra, khi ông T nhận thấy thửa đất bất thường và nghi ngờ thửa đất này không được phép giao dịch chuyển nhượng, ngày 10/4/2018 ông T đã có đơn yêu cầu Phòng C2 tỉnh Kiên Giang xác nhận việc thửa đất này có công chứng được hay không. Phòng công chứng có xác nhận *“toàn bộ thửa đất trên nằm trong rừng phòng hộ nên không ký được hợp đồng chuyển nhượng”* (BL 40). Khi nhận được văn bản này, ông T đã gửi cho vợ chồng ông H và yêu cầu vợ chồng ông H trả lại tiền cọc nhưng không được phản hồi. Ngày 28/9/2018 ông Phan Văn C1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T có làm giấy đề nghị Phòng C2 xác nhận có nội dung như sau: *“Ngày 11/4/2018 tôi đã đến Phòng C2, huyện P, tỉnh Kiên Giang để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2018 giữa vợ chồng ông Vương Quốc H và ông Doãn Khánh T nhưng chờ mãi không thấy vợ chồng ông H đến, tôi gọi điện thoại cũng không liên lạc được với vợ chồng ông H...”*, được ông Trương Thành D (là Trưởng Phòng công chứng số B tỉnh Kiên Giang) ký xác nhận. Do đó, việc bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đương sự có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp

nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Doãn Khánh T; Bị đơn ông Vương Quốc H và Đặng Nhộc S (có ông Vương Quốc C là đại diện theo ủy quyền);

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b mục 1.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Doãn Khánh T:

-Tuyên hợp đồng đặt cọc công chứng số 3924, quyền số 02TP/CC/HĐGD ký ngày 07/3/2018 giữa ông Doãn Khánh T và ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S phải hoàn trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) cho nguyên đơn ông Doãn Khánh T.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi theo mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng ông Vương Quốc H, bà Đặng Nhộc S phải bồi thường số tiền là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng).

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

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Doãn Khánh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0003888 ngày 25/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

Ông Vương Quốc H và bà Đặng Nhộc S, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0003875, 0003876 cùng ngày 23/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các điều 6, 7 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- NĐ (1);
- BĐ (2);
- NLQ (3);
- Lưu (10) 21b (Án BDA).

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

Hà Huy Cầu