TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **54/**2023/DS-PT
Ngày 10-4-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2022/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01A/2023/QĐPT-DS ngày 16/01/2023; Quyết định tạm đình chỉ xét sử phúc thẩm vụ án dân sự số 01/2023/QĐPT-DS ngày 16/02/2023; Thông báo mở lại phiên tòa xét xử vụ án dân sự số 01/TB-TA ngày 23/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2023/QĐPT-DS ngày 31/3/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1977, địa chỉ: ấp 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước *(có mặt)*.

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Công P**, sinh năm 1969, địa chỉ: ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Lê Duy K**, sinh năm 1996, địa chỉ: tổ 5, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; Địa chỉ liên hệ: Số 889, quốc lộ 14, phường T, tp Đ, tỉnh Bình Phước *(có mặt)*.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Công P.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng VKSND huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 27/11/2021, ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Công P để cam kết thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất có cạnh ngang đường 30m, sâu vào đến hết đất thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 804563 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 14/6/2021 cho ông Nguyễn Công P. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận 47.000.000đ/01m ngang, tổng giá trị phần đất chuyển nhượng là 1.410.000.000đ, việc đặt cọc chia làm 2 lần, cụ thể:

- Lần 01: Ngày 27/11/2021 đặt cọc số tiền 100.000.000đ ông T đã đặt cọc cho ông P;

- Lần 02: Ngày 26/01/2022 đặt cọc số tiền 1.310.000.000đ.

Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận: Kể từ ngày 27/11/2021 đến ngày 26/01/2022 ông P phải đăng ký được 100m^2 đất thổ cư và hoàn tất việc công chứng hồ sơ và phải ra sổ cho ông T.

Tuy nhiên, đến ngày 26/01/2022, ông T và ông P gặp nhau để ông T cọc số tiền còn lại thì ông P không thực hiện như đã cam kết, chưa mua được thổ cư như đã thỏa thuận.

Tại đơn khởi kiện, ông T yêu cầu ông Nguyễn Công P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 27/11/2021, ký HĐCN quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận, trong đó có 100m^2 thổ cư.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Công P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc

ngày 27/11/2021, ký HĐCN quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận, trong đó có 100m^2 thổ cư, nếu không ký hợp đồng như thỏa thuận thì yêu cầu ông P phải trả lại 100.000.000đ tiền đặt cọc và phạt cọc 200.000.000đ, tổng cộng là 300.000.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Công P và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Duy K trình bày:

Ông P thừa nhận ngày 27/11/2021, ông Nguyễn Công P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần mảnh đất cho ông Nguyễn Văn T để cam kết thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất và đã nhận của ông T số tiền 100.000.000đ tiền cọc như nguyên đơn đã trình bày trên.

Tuy nhiên, nguyên nhân dẫn đến không thực hiện được nội dung như đã cam kết là do cơ quan Nhà nước chậm trễ trong việc giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất sang thổ cư cho ông P chứ không phải lỗi của ông P. Hơn nữa, ông Nguyễn Văn T giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 804563; Số vào số CS05140 do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 14/6/2021 cho ông Nguyễn Công P nên ông P không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Ông P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 804563; Số vào số CS05140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 14/6/2021 cho ông Nguyễn Công P.

Nay, ông Nguyễn Công P không đồng ý thực hiện hợp đồng đặt cọc đề ngày 27/11/2021 giữa ông Nguyễn Công P và ông Nguyễn Văn T, chỉ đồng ý trả lại cho ông T 100.000.000đ đã đặt cọc nếu hai bên cùng thống nhất sự việc.

Tại đơn khởi kiện (trước khi nhập vụ án) đề ngày 06/4/2022, ông P yêu cầu ông T phải trả lại cho ông GCNQSDĐ số DB 804563; Số vào số CS05140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 14/6/2021 cho ông Nguyễn Công P.

Người làm chứng ông Trương Công N trình bày:

Do ông làm tổ trưởng tổ an ninh trong xóm nên ngày 27/11/2021, ông T có mời ông đến nhà ông D (em trai ông P) chứng kiến. Khi đến nơi, người lập hợp đồng đặt cọc là bà Nguyễn Thị Thanh H nhưng khi lập xong, bà Huyền không ký. Khi ký chỉ có ông T, ông P, ông D và ông N ký và đi về.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Công P phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc 200.000.000đ(hai trăm triệu đồng). Tổng cộng 300.000.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông P còn phải trả cho ông T tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công P.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông Nguyễn Công P 01(một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DB 804563; Số vào số CS05140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 14/6/2021 cho ông Nguyễn Công P (bản chính)...".

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Công P kháng cáo Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Ngày 11/10/2022, Viện trưởng VKSND huyện B có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-NKS-DS đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm hủy một phần bản án

dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-PT ngày 27/9/2022 của TAND huyện B, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung vì các lý do:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án, Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ chứng minh việc bị đơn đã đăng ký thổ cư trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc như lời khai đương sự đã trình bày mà chỉ dựa trên hợp đồng đặt cọc để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, không xét toàn diện nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không thực hiện được mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Công P giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B và phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện B, tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, buộc bị đơn ông P phải trả lại cho ông T số tiền 100.000.000đ đã nhận cọc; không chấp nhận yêu cầu phạt tiền cọc của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu trả Giấy CNQSDĐ của ông P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Công P được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B được ban hành trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung tranh chấp:

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Công P và Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B:

[3.1] Tại phiên tòa, cả nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thừa nhận: trước đây, ông Nguyễn Công P có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất có chiều ngang 37m, chiều dài hết đất là một phần thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 8 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 804563 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 14/6/2021 cho ông Nguyễn Công P, đất tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện B, giá chuyển nhượng 1.410.000.000đồng. Vào ngày 27/11/2021, ông T và ông P có lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung cơ bản là ông T đặt cọc cho ông P số tiền 100.000.000đ, hẹn đến ngày 26/01/2022 ông T phải giao nốt cho ông P số tiền 1.310.000.000đ. Hai bên thỏa thuận đến ngày 26/01/2022, bên chuyển nhượng là ông P phải đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng được 100m^2 đất CLN sang đất thổ cư, "*phải hoàn tất thủ tục công chứng*" còn bên nhận chuyển nhượng là ông T phải có trách nhiệm trả nốt số tiền 1.310.000.000đ. Hai bên cũng thỏa thuận đến ngày 26/01/2022 nếu ông T từ chối không thực hiện việc chuyển nhượng thì mất tiền cọc, nếu ông P từ chối thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 100.000.000đ và phải "*chịu phạt cọc gấp 03 lần với số tiền tương ứng*". Tuy nhiên, đến ngày 26/01/2022 các bên đã không thực hiện được việc ký kết HĐCN. Sự thừa nhận của các bên đương sự như trên được coi là sự thật, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3.2] Xét về nguyên nhân dẫn đến HĐCN quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: HĐCN) giữa các bên không ký kết được, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nguyên đơn ông T trình bày, HĐCN giữa các bên không ký kết được là do: Đến ngày 26/01/2022 ông P không thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng cho 100m^2 đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư như đã cam kết. Hơn nữa, mặc dù ông P không chuyển đổi được 100m^2 thổ cư nhưng ngày 26/01/2022 ông T đã yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện việc ký kết HĐCN và giảm bớt 30.000.000đ vào số tiền chuyển nhượng nhưng ông P cũng không đồng ý. Do ông P không đồng ý ký kết HĐCN nên ông T mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 27/11/2021, ký HĐCN quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận, trong đó có 100m^2 thổ cư, nếu không ký hợp đồng như thỏa thuận thì ông P phải trả lại 100.000.000đ tiền đặt cọc và phạt cọc 200.000.000đ, tổng cộng là 300.000.000đ.

Tại phiên tòa ngày 16/01/2023, phía bị đơn cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc không ký kết được HĐCN là do cơ quan Nhà nước chậm trễ trong việc giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất sang thổ cư cho ông P, thực tế trước khi hai bên làm hợp đồng đặt cọc thì ông P đã làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng cho thửa đất nhưng đến ngày 26/01/2022 ông P vẫn chưa được cho chuyển đổi nên ông P không có lỗi. Hơn nữa, do ông T giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 804563, số vào sổ CS05140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 14/6/2021 cho ông Nguyễn Công P nên ông P không tiếp tục thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng của đất được. Vì thế, ông P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và không đồng ý có trách nhiệm trả tiền cọc cũng như phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị

đơn trình bày ý kiến cho rằng đến nay ông P đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự. Đồng thời, cho rằng tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc có nội dung "*…Nếu Bên B (ông P)* ***từ chối giao kết*** *và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho Bên A (ông T) số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc gấp 3 lần số tiền tương ứng*". Trong Hợp đồng đặt cọc chỉ quy định nếu ông P từ chối giao kết chuyển nhượng thì mới phải chịu phạt cọc. Việc các bên thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất sang thổ cư 100m^2 chỉ là điều khoản phụ của Hợp đồng, không là yếu tố lỗi để xác định việc phạt vi phạm. Do đó, chỉ khi nào nội dung trong Hợp đồng đặt cọc có điều khoản nếu ông P không hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất sang thổ cư 100m^2 thì phải chịu phạt cọc thì mới có căn cứ chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn. Ông P hoàn toàn không từ chối ký kết công chứng HĐCN tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Th, tại thời điểm đó ông P cũng đã đề xuất nếu chưa hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang thổ cư thì vẫn đồng ý ký kết công chứng HĐCN đất trồng cây với điều kiện ông T thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông P thì ông T không đồng ý.

[3.3] Xét trình bày của các bên, thấy rằng: Theo bản "Danh sách đăng ký bổ sung chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tháng 8 năm 2021 huyện B" kèm theo văn bản số 2025/UBND-KT ngày 30/8/2021 của UBND huyện B thì ông P nằm trong số 47 hộ gia đình, cá nhân được UBND huyện B đề nghị UBND tỉnh, Sở TN-MT tỉnh xem xét, chấp thuận bổ sung nhu cầu sử dụng đất đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 8 (bút lục 116). Cũng theo "Danh sách người sử dụng đất đăng ký bổ sung nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất năm 2021 kèm theo Quyết định số 3120/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh thì ông P nằm trong danh sách được UBND tỉnh cho phép triển khai thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất. Không có căn cứ khẳng định hai bên có thỏa thuận nếu đến ngày 26/01/2022 ông P không chuyển đổi mục đích sử dụng 100m^2 lên thổ cư thì hai bên vẫn ký HĐCN và giảm trừ 30.000.000đ tiền chuyển nhượng nhưng như phía nguyên đơn trình bày. Nhưng, theo văn bản số 358/UBND-TH ngày 22/3/2023 của UBND huyện B thì: *"…Sau khi UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3120/QĐ-UBND ngày 14/12/2021, UBND huyện chuyển văn bản này đến UBND cấp xã, Phòng TNMT và các cơ quan có liên quan để triển khai thực hiện qua hệ thống văn bản điện tử và công bố công khai tại Trung tâm hành chính công của huyện và UBND cấp xã để người dân biết và liên hệ với các cơ quan để thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định….Ngày 30/12/2021, ông P có đơn đăng ký biến động đất đai và được cán bộ địa chính xã T vào sổ tiếp nhận thửa đất số 77-2021. Ngày 22/12/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký bản vẽ đo đạc chỉnh lý bàn đồ địa chính thửa đất số 77-2021. Ngày 06/01/2022, ông P, UBND xã T và Phòng TNMT tiến hành xác minh thực địa đối với vị trí xin chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất 77, tờ bản đồ số 8. Ngày 18/01/2022, ông P có nộp hồ sơ tại trung tâm Phục vụ hành chính công của huyện và chuyên viên Trần Văn Nghĩa hướng dẫn ông P bổ sung một số hồ sơ có liên quan để đủ điều kiện tiếp nhận và ông P nhận hồ sơ về bổ túc. Sau đó, không biết lý do gì ông P không nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa Trung tâm phục vụ hành chính công*

huyện để nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất nên UBND huyện không có cơ sở để ban hành các văn bản .....không có cơ sở để chuyển mục đích sử dụng ...từ đất LCN sang đất ONT theo quy định cho ông P". Như vậy, có cơ sở xác định ông P đã thực hiện việc đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trước khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/11/2021. Song, trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, ông P đã không thực hiện việc nộp hồ sơ đầy đủ theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền nên ông P đã không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định.

[3.4] Cũng tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông P cho rằng: Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc có nội dung "*…Nếu Bên B (ông P)* ***từ chối giao kết*** *và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho Bên A (ông T) số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc gấp 3 lần số tiền tương ứng*". Như vậy, trong Hợp đồng đặt cọc chỉ quy định nếu ông P từ chối giao kết chuyển nhượng thì mới phải chịu phạt cọc. Việc các bên thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất sang thổ cư 100m^2 chỉ là điều khoản phụ của Hợp đồng, không là yếu tố lỗi để xác định việc phạt vi phạm. Do đó, chỉ khi nào nội dung trong Hợp đồng đặt cọc có điều khoản nếu ông P không hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất sang thổ cư 100m^2 thì phải chịu phạt cọc thì mới có căn cứ chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn. Ông P hoàn toàn không từ chối ký kết HĐCN nên không có trách nhiệm phạt cọc.

Xét trình bày trên của phía bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Đúng là tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận nội dung "*…Nếu Bên B (ông P) từ chối giao kết… thì trả lại cho Bên A (ông T) số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc gấp 3 lần số tiền tương ứng*" nhưng tại Điều 1 các bên đã thỏa thuận "*Kể từ ngày 27/11/2021 đến ngày 26/01/2022 bên bán phải đăng ký được 100m thổ cư và hoàn tất việc công chứng hồ sơ...*" (BL 02). Điều này thể hiện điều kiện để hai bên ký kết được HĐCN vào ngày 26/01/2021 là ông P phải thực hiện được việc đăng ký 100m^2 đất thổ cư. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng khẳng định ông P phải chuyển mục đích sử dụng được 100m^2 đất thổ cư là một trong những điều kiện để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng, bị đơn ông P đã không thực hiện các thủ tục đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn đã dẫn đến không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất, làm cho hai bên không ký kết được HĐCN. Phía bị đơn cũng không chứng minh được là các bên có thỏa thuận nội dung đến ngày 26/01/2021 mà ông P không đăng ký được 100m^2 đất thổ cư thì hai bên vẫn phải ký kết HĐCN nên không có căn cứ khẳng định trình bày trên của phía bị đơn là đúng.

Đối với trình bày của phía bị đơn cho rằng, nay ông P đồng ý tiếp tục thực hiện HĐCN, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự. Xét trình bày này Hội đồng xét xử thấy rằng, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cho đến tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/01/2023 (trước khi phiên tòa tạm ngừng để xác minh, thu thập bổ sung chứng cứ) thì ông T vẫn luôn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía bị đơn đều không đồng ý. Tại phiên tòa hôm nay, ông T cho rằng ông đã đầu tư tiền vào việc nhận chuyển nhượng đất khác nên không đồng ý tiếp tục hợp đồng với ông P nữa. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn

cứ ghi nhận sự thỏa thuận của các bên theo ý kiến của phía bị đơn. Việc đến thời điểm này ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng không phải là lỗi của ông.

Đối với ý kiến của phía bị đơn cho rằng tại đơn khởi kiện ông T chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCN quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên trả tiền cọc và phạt cọc là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù tại đơn khởi kiện ông T chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCN nhưng do trong suốt quá trình giải quyết phía bị đơn đều không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, tại các Biên bản lấy lời khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm ông T có yêu cầu nếu ông P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền phạt cọc. Xét thấy, yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng là yêu cầu cao hơn yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường phạt cọc. Việc ông T đưa ra yêu cầu về tiền cọc trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm cũng như việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là không vượt quá yêu cầu của đương sự. Vì vậy, ý kiến trình bày về phần này của phía bị đơn không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, thấy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung buộc bị đơn trả lại tiền cọc và chịu trách nhiệm bồi thường tiền phạt cọc.

[4] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B cho rằng, tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông P đã đăng ký thổ cư tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B nhưng đến 26/01/2021 vẫn chưa được cấp thổ cư là do lỗi của cơ quan Nhà nước. Và cho rằng, ông T là người tự ý cầm Giấy CNQSDĐ đi cất giữ khiến ông P không thể làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất được nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Xét thấy, lỗi không chuyển đổi mục đích sử dụng đất được là do ông P; bên cạnh đó không có căn cứ chứng minh ông T đã tự ý giữ Giấy CNQSDĐ của ông P vào ngày 25/01/2022 dẫn đến ngày 26/01/2022 ông P không hoàn thành được việc đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Nội dung kháng nghị trên là không phù hợp với những tài liệu, chứng cứ như đã phân tích ở trên nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về yêu cầu được trả lại GCNQSDĐ của ông P: Các bên đều thừa nhận hiện nay ông T đang giữ bản gốc GCNQSDĐ của ông P. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P, tuyên buộc ông T phải trả lại cho ông P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P là phù hợp, cần giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm.

[6] Ngoài ra, xét khi giải quyết quyền và nghĩa vụ các bên trong hợp đồng đặt cọc như đã nêu ở trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết hậu quả của việc các bên không thực hiện được hợp đồng mà không tuyên hủy hợp đồng đặt cọc đã lập là giải quyết vụ án chưa triệt để. Mặc dù, các đương sự không yêu cầu nhưng để giải quyết vụ án được triệt để thì Hội đồng xét xử thấy cần thiết phải bổ sung nội dung tuyên hủy hợp đồng đặt cọc này. Việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là không vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công P, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng VKSND huyện B, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với phần nội dung thiếu sót này cho phù hợp.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Công P phải chịu 15.000.000đồng (300.000.000đồng x 5%); ông T phải chịu 300.000đồng.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông P được chấp nhận một phần nên ông P không phải chịu.

[9] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công P;

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-NKS-DS ngày 11/10/2022 của Viện trưởng VKSND huyện B.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-PT, ngày 27/9/2022 của TAND huyện B theo hướng bổ sung thiếu sót trong giải quyết nội dung vụ án;

- Áp dụng các Điều 166, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a mục 1 Phần I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T;

Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Công P;

Buộc ông Nguyễn Công P phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Văn T số tiền phạt cọc 200.000.000đồng, tổng cộng 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công P;

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông Nguyễn Công P 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 804563; số vào sổ CS05140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 14/6/2021 cho ông Nguyễn Công P.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Công P phải chịu 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng), khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí ông P đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017530 ngày 18/4/2022 thì ông P còn phải nộp 14.700.000đ (mười bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017579, ngày 28/3/2022 tại Chi cục Thi hành án huyện B.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Công P không phải chịu. Hoàn trả cho ông P số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017655 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày bản án, 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 án theo mức lãi suất quy địa quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi