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

Bản án số: 23/2024/DS-PT
Ngày: 29-01-2024
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 THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Bà Phạm Phong Lan

Ông Vũ Đức Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Chu Văn T, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số B L, Phường H, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Lê Quang Đ, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

(Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2023)

- *Bị đơn:* Ông Hồ Đình Anh K, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số A H, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Kim Ngọc D, sinh năm 1998; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2023).

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

1. Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh

Bình Thuận.

2. Ông Hồ Đình N, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hồ Đình Anh K.

Tại phiên tòa, các đương sự có mặt ông Lê Quang Đ, ông Kim Ngọc D; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Chu Văn T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Quang Đ trình bày:

Ngày 04/01/2022, ông Hồ Đình Anh K thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Chu Văn T diện tích đất 23.000m^2 toạ lạc tại thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận tại các thửa đất số 06, 18, 19, 20, tờ bản đồ số 74. Giá chuyển nhượng là 3.105.000.000đồng. Ông Chu Văn T đặt cọc 500.000.000đồng cho ông Hồ Đình Anh K. Số tiền còn lại đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bên mua phải trả đủ. Nếu không bán sẽ bồi thường gấp hai, không mua sẽ mất cọc. Hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022.

Quá thời hạn 180 ngày, ông Hồ Đình Anh K vẫn chưa ra sổ sang tên cho ông Chu Văn T và tại thời điểm đặt cọc, ông K không phải là chủ sử dụng đất của 04 thửa đất số 06, 18, 19, 20, tờ bản đồ số 74, nên ông Chu Văn T đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Đình Anh K trả lại số tiền cọc 500.000.000đồng và phạt cọc 500.000.000đồng.

Ngày 11/9/2023, ông Lê Quang Đ đại diện theo uỷ quyền của ông Chu Văn T nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên bố giao dịch hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 04/01/2022 giữa ông Chu Văn T và ông Hồ Đình Anh K là vô hiệu; yêu cầu ông Hồ Đình Anh K trả lại số tiền cọc 500.000.000đồng. Cùng ngày 11/9/2023, ông Lê Quang Đ thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu phạt cọc cũng như bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, chỉ yêu cầu ông K trả lại số tiền mà ông T đã đặt cọc là 500.000.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Hồ Đình Anh K và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Kim Ngọc D trình bày:

Ngày 04/01/2022, ông Chu Văn T có đặt cọc cho ông K 500.000.000đồng để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 06, 18,19, 20, trong đó:

Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 74 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 933... mang tên ông Hồ Đình N và ông N đã có giấy ủy quyền ngày 27/11/2021 cho ông K được nhận cọc và thực hiện làm thủ tục nhận cọc của thửa đất này.

Các thửa đất số 18, 19, 20 có tổng diện tích là 20.281,4m^2 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang trong quá trình làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thửa đất này ban đầu gồm 03 thửa là 18, 19,

20 theo bản vẽ mảnh trích đo thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 12/11/2021, nhưng sau đó đã được Chi nhánh Văn phòng Đ gộp lại thành 02 thửa là thửa số 18 và thửa số 19, nhưng diện tích đất vẫn không thay đổi. Ông K nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị E các thửa đất này và trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận với bà E rằng ông K được quyền nhận cọc với người thứ ba trong thời gian đợi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, thửa đất số 18 và 19 đã được chỉnh lý sang tên của ông Hồ Đình Anh K.

Vì vậy, ông K yêu cầu ông Chu Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng, thực hiện việc công chứng chuyển nhượng và giao đủ số tiền còn lại theo thỏa thuận cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Nếu ông T cố tình không thực hiện việc công chứng, không tiến hành nhận chuyển nhượng các thửa đất trên nữa thì ông T vi phạm hợp đồng và sẽ phải chịu mất số tiền cọc theo cam kết thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị E trình bày:

Ngày 22/06/2021, bà có giao kết hợp đồng đặt cọc với ông Hồ Đình Anh K để chuyển nhượng cho ông K thửa đất tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà và đang trong quá trình xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại hợp đồng đặt cọc, bà và ông K có thỏa thuận: Ông K được toàn quyền sử dụng đất và nhận cọc với người thứ ba khi có nhu cầu sang nhượng trong thời gian chờ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu ông K có nhu cầu thì bà sẵn sàng làm thủ tục chuyển nhượng cho bên thứ ba mà ông K đã giao kết hợp đồng đặt cọc. Thỏa thuận này là sự tự nguyện của bà và ông K, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà và ông K không có tranh chấp gì. Ngày 12/11/2021, Chi nhánh Văn phòng Đ có bản vẽ mảnh trích đo thửa đất của bà gồm 03 thửa 18, 19, 20; sau đó, Chi nhánh Văn phòng Đ có bản vẽ mảnh trích đo thửa đất gộp lại thành 02 thửa 18 và 19, diện tích thửa đất vẫn không thay đổi. Sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi bà đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thửa đất đã được chỉnh lý sang tên cho ông Hồ Đình Anh K. Bà cho rằng các thửa đất này bà đã thoả thuận cho ông K được toàn quyền sử dụng đất và nhận cọc với người thứ ba khi có nhu cầu sang nhượng trong thời gian chờ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu ông K có nhu cầu, nên việc ông K giao kết hợp đồng đặt cọc đối với các thửa đất trên cho ông Chu Văn T là hoàn toàn hợp lệ.

2. Ông Hồ Đình N trình bày:

Ông là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 06, tờ bản đồ 74, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 933... do Ủy ban nhân dân huyện H ngày 22/11/2017. Ngày 22/11/2021, ông làm giấy ủy quyền cho ông Hồ Đình Anh K để ông K được quyền đại diện và nhân danh ông để nhận cọc, ký kết nhận cọc và thực hiện thủ tục nhận cọc của thửa đất này; ông K được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến nội dung ủy quyền, thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác do pháp luật quy định liên quan đến hành vi đã được ủy quyền nêu trên. Việc ủy

quyền trên cơ sở tự nguyện, ông và ông K không có tranh chấp gì về việc ủy quyền này. Ông cho rằng, ông đã ủy quyền cho ông K để ông K được quyền đại diện và nhân danh ông để nhận cọc, ký kết nhận cọc và thực hiện thủ tục nhận cọc của thửa đất này; ông K được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến nội dung ủy quyền, thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác do pháp luật quy định liên quan đến hành vi đã được ủy quyền, nên việc ông K giao kết hợp đồng đặt cọc thửa đất trên cho ông T là hoàn toàn hợp lệ, khi cần thực hiện việc chuyển nhượng với ông T thì ông sẵn sàng làm thủ tục chuyển nhượng theo thoả thuận tại hợp đồng mà ông K đã ký kết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã quyết định:

Căn cứ vào: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 408 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 188 của Luật Đất đai;

- Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 giữa ông Chu Văn T và ông Hồ Đình Anh K là vô hiệu. Buộc ông Hồ Đình Anh K phải hoàn trả lại cho ông Chu Văn T số tiền đặt cọc 500.000.000đồng *(Năm trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 và 10/10/2022, bị đơn ông Hồ Đình Anh K kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Đình Anh K, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa, vắng mặt nguyên đơn ông Chu Văn T, bị đơn ông Hồ Đình Anh K, nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đình N, bà Nguyễn Thị E, nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo đề nghị của những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hồ Đình Anh K, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên và bị đơn đều thống nhất thừa nhận: Vào ngày 04/01/2022, ông Hồ Đình Anh K và ông Chu Văn T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 23.000m^2 đất, gồm các thửa đất số 06, 18, 19, 20 toạ lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Giá chuyển nhượng là 3.105.000.000đồng. Ông Chu Văn T đã đặt cọc cho ông Hồ Đình Anh K 500.000.000đồng. Số tiền còn lại đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bên nhận chuyển nhượng phải trả đủ. Nếu bên nhận đặt cọc không tiếp tục chuyển nhượng đất sẽ bồi thường gấp hai, bên đặt cọc không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất sẽ mất cọc. Thời hạn đặt cọc là 180 ngày kể từ ngày 04/01/2022, sau thời gian 180 ngày nếu chưa ra sổ được thì hai bên tiếp tục thỏa thuận về thời gian sang nhượng.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên và bị đơn đều xác nhận các thửa đất được thỏa thuận đặt cọc như trên hiện nay là các thửa đất:

- Số 06, tờ bản đồ số 74, diện tích 2.808m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 933... do UBND huyện H ngày 22/11/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên ông Hồ Đình N ngày 23/11/2021;

- Thửa số 18, tờ bản đồ số 74, diện tích 2.007,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 349... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/3/2022, cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên ông Hồ Đình Anh K ngày 24/11/2022;

- Thửa số 19, tờ bản đồ số 74, diện tích 18.273,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 506... do UBND huyện H ngày 11/8/2022, cập nhật biến động chuyển nhượng

sang tên ông Hồ Đình Anh K ngày 24/11/2022. Thửa đất này được nhập từ thửa số 19 và thửa số 20 mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng khi đặt cọc.

Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của nguyên và bị đơn khẳng định không tranh chấp gì liên quan đến diện tích, cũng như vị trí của các thửa đất nêu trên.

[2.3] Nguyên đơn ông Chu Văn T khởi kiện cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các thửa đất này Nhà nước chưa công nhận quyền sử dụng cho ông Hồ Đình Anh K, ông K không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất này, nên ông K không có quyền ký hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, ông K còn vi phạm thời hạn đặt cọc, quá thời hạn 180 ngày nhưng ông K vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc ông K trả lại cho ông T 500.000.000đồng tiền cọc.

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn không đồng ý và cho rằng bên bị đơn vẫn có quyền ký hợp đồng đặt cọc, vì đây là hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại thời điểm đặt cọc, ông K đã nhận chuyển nhượng các thửa đất này, nhưng chưa sang tên, chủ sử dụng các thửa đất là ông Hồ Đình N, bà Nguyễn Thị E đã ủy quyền cho bị đơn được quyền nhận đặt cọc và sẵn sàng ra ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp sang tên cho ông T trong trường hợp ông K chưa kịp làm thủ tục sang tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay, ông K đã được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận đối với các thửa đất số 18 và 19. Do đó, bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu nguyên đơn không đồng ý thì mất tiền cọc.

[2.5] Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.5.1] Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022, cũng như khi hết thời hạn 180 ngày theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông K chưa được Nhà nước công nhận là chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất này, nên không có quyền ký hợp đồng đặt cọc; Do đó, hợp đồng đặt cọc là vô hiệu theo quy định tại Điều 117 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vấn đề này, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Đình N và bà Nguyễn Thị E là chủ sử dụng hợp pháp các thửa đất mà hai bên thỏa thuận nhận cọc đều thống nhất khai nhận: Tại thời điểm ông K nhận đặt cọc của ông T, ông K đã nhận chuyển nhượng các thửa đất này từ ông N, bà E, nên ông N, bà E đã thỏa thuận đồng ý cho ông K nhận đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất từ người khác và sẵn sàng đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp sang cho người

nhận chuyển nhượng mà ông K đã nhận cọc trong trường hợp ông K chưa sang tên trên Giấy chứng nhận kịp.

Mặt khác, theo khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng"*. Như vậy, căn cứ vào hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết và thừa nhận thì mục đích của hợp đồng đặt cọc trong trường hợp này là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 06, 18, 19 và 20 (thực tế theo hiện trạng hai bên xác nhận là các thửa đất số 06, 18 và 19), thời điểm này hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông K không có quyền ký hợp đồng đặt cọc là có sự nhầm lẫn về đối tượng của hợp đồng đặt cọc (là *"tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác"*) với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (là *"quyền sử dụng đất"*) và xác định không đúng bản chất của chế định về đặt cọc.

[2.5.2] Đối với ý kiến của nguyên đơn ông T cho rằng bị đơn ông K đã vi phạm thời hạn đặt cọc, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc hai bên đã thỏa thuận cụ thể như sau: *Thời hạn đặt cọc là 180 ngày kể từ ngày 04/01/2022, bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp sau 180 ngày nếu chưa ra sổ thì hai bên tiếp tục thỏa thuận về thời gian sang nhượng*.

Như vậy, theo nội dung thỏa thuận trên thì có thể khẳng định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn ông Chu Văn T hoàn toàn biết được các thửa đất chưa đứng tên bị đơn ông Hồ Đình Anh K, điều này hoàn toàn phù hợp với thừa nhận của người đại diện theo ủy quyền của ông T tại phiên tòa phúc thẩm.

Mặt khác, theo thỏa thuận thì sau thời điểm 180 ngày kể từ ngày 04/01/2022, nếu ông K chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên có trách nhiệm thỏa thuận lại thời hạn đặt cọc và thực tế hai bên đã thỏa thuận lại thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể: Theo Vi bằng số 340/2023/VB-TPL ngày 13/6/2023 do Văn phòng T3 lập trên cơ sở nội dung tin nhắn trên điện thoại di động qua Zalo trao đổi giữa ông Chu Văn T và ông Hồ Đình Anh K thể hiện ông T đề nghị ngày 25/10/2022 hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, còn ông K đề nghị ngày 05/10/2022, sau đó ông T đề nghị ngày 15/10/2022; Đến ngày 14/10/2022, ông K tiếp tục nhắn tin hỏi ông T ngày mai (tức ngày 15/10/2022) mấy giờ ra công chứng hợp đồng, nhưng ông T không trả lời. Đến ngày 15/10/2022, do ông T không đến để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên ông K đã nhắn tin thông báo cho ông T và gia hạn thời hạn ký hợp đồng từ ngày 15/10/2022 đến 14 giờ ngày 28/11/2022, nếu ông T không ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông K không có trách nhiệm hoàn lại số tiền cọc đã nhận cho ông T, nhưng ông T vẫn không đến ký

hợp đồng chuyển nhượng đất và sau đó đến ngày 31/5/2023, ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Do đó, ông T cho rằng ông K đã vi phạm thời hạn đặt cọc là không có căn cứ.

[2.6] Từ nhận định trên, xét thấy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa hai bên đảm bảo đúng quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Việc ông T ký hợp đồng đặt cọc mục đích là để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng các thửa đất, ông K vẫn đảm bảo đầy đủ các điều kiện để cho ông T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng các thửa đất, thậm chí còn mong muốn cho ông T được nhận chuyển nhượng các thửa đất sớm hơn. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm đến tại phiên tòa phúc thẩm, ông K vẫn luôn thể hiện thiện chí đề nghị ông T tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng ông T vẫn không đồng ý. Điều này thể hiện ông T là người thiếu thiện chí trong giao kết hợp đồng và là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên phía bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn đúng quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.7] Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Hồ Đình Anh K là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận, như quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[2.8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Đình Anh K; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn T, về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 giữa ông Chu Văn T và ông Hồ Đình Anh K vô hiệu;

- Buộc ông Hồ Đình Anh K phải hoàn trả lại cho ông Chu Văn T số tiền đặt cọc 500.000.000đồng *(Năm trăm triệu đồng)*.

2. Về án phí:

- Buộc nguyên đơn ông Chu Văn T phải chịu 24.300.000đồng *(Hai mươi bốn triệu, ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 21.000.000đồng *(Hai mươi mốt triệu đồng)* tạm ứng án phí sơ thẩm ông Chu Văn T đã nộp theo Biên lai thu số 0010712 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân; Ông Chu Văn T còn phải nộp 3.300.000đồng *(Ba triệu, ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho bị đơn ông Hồ Đình Anh K 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0018054 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29/01/2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện H.Tân;
- VKSND huyện H.Tân;
- Chi cục THADS huyện H.Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái