

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 234/2024/DS-PT
Ngày 06-5-2024
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Mỹ Hương

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/QĐ-PT ngày 10 tháng 04 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Quý L, sinh năm 1986, địa chỉ: số B đường N, tổ E, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Ngọc Tuấn A, sinh năm 1991; địa chỉ: số B đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Ngọc T – Luật sư Văn phòng luật sư T và Cộng sự thuộc đoàn luật sư tỉnh B, vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Quân Văn P, sinh năm 1973; bà Huỳnh Thị Hồng N, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: số E đường L, tổ C, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Quân Văn P1, sinh năm 1997. địa chỉ: số E đường L, tổ C, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình

Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2023), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà **Lê Thị Quý L.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Do có nhu cầu sử dụng đất bà **L** được biết vợ chồng ông **P**, bà **N** đang muốn sang nhượng một phần diện tích đất hiện do ông **P**, bà **N** đang quản lý và sử dụng.

Sau khi thỏa thuận giá cả và các điều kiện khác, ngày 14/11/2022 bà **L** và ông **P**, bà **N** ký kết “Hợp đồng đặt cọc” tại **Văn phòng C**, tỉnh Bình Dương để đảm bảo cho việc ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung thỏa thuận là ông **P**, bà **N** đồng ý chuyển nhượng cho bà **L** một phần diện tích đất 468m² (trong đó 100m² đất ở tại đô thị) nhưng đảm bảo đủ 13m mặt tiền trong tổng diện tích đất 1.479m² thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 56 tọa lạc **ấp P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U518334 (vào sổ cấp GCN số: 00186/CNQSDĐ/H) do **Ủy ban nhân dân thị xã T** (nay là **thành phố T**) cấp ngày 10/01/2002. Giá trị chuyển nhượng 32.000.000 đồng/m², tương đương tổng giá trị tạm tính tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc 14.976.000.000 đồng (mười bốn tỷ chín trăm bảy mươi sáu triệu đồng), trong trường hợp diện tích sau khi đo đạc thực tế có thay đổi tăng hoặc giảm thì các bên cam kết đồng ý chuyển nhượng với diện tích thay đổi đó, giá trị chuyển nhượng sẽ được tính lại theo diện tích đo đạc thực tế.

Điều 1 Hợp đồng đặt cọc quy định về “Tài sản đặt cọc” 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), bà **L** giao hết một lần số tiền cọc này cho ông **P**, bà **N** ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc và được công chứng tại **Văn phòng C**, tỉnh Bình Dương.

Điều 2 Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận về “Thời hạn đặt cọc” là 06 tháng tính từ ngày hợp đồng này được công chứng và ông **P**, bà **N** nhận được tiền cọc, thời gian thực hiện thủ tục ông **P**, bà **N** được cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được phép chuyển nhượng nếu vì yếu tố khách quan hay thủ tục Nhà nước có thay đổi về thời gian thì hai bên tự thỏa thuận với nhau.

Ngoài ra bà **L** và ông **P**, bà **N** còn thỏa thuận với nhau trong phần “Nghĩa vụ và quyền” của các bên tại Điều 5, Điều 6 hợp đồng đặt cọc là nếu bà **L** từ chối giao kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ mất tài sản đặt cọc. Ông **P**, bà **N** có nghĩa vụ làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận và bảo đảm diện tích chuyển nhượng được phép tách thửa và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, nếu ông **P**, bà **N** từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ dân sự thì phải trả lại cho bà **L** tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc.

Ngày 14/11/2022, tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà L đã thanh toán cho ông P, bà N số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản cá nhân của bà N. Sau đó, bà N đã viết vào nội dung giấy giao nhận tiền đặt cọc là đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng. Ông P, bà N có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục xin cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được phép chuyển nhượng để có căn cứ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại khi hết thời hạn theo thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2022, bà L đến gặp ông P, bà N đề nghị cung cấp các hồ sơ pháp lý theo thỏa thuận để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm: hồ sơ cho phép tách thửa của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 468m² mà ông P, bà N đã đồng sang nhượng cho bà L. Tuy nhiên, ông P, bà N chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý như đã thỏa thuận và cũng có ý định không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2022. Hiện nay, bà L yêu cầu ông P, bà N có trách nhiệm phải hoàn thiện thủ tục ra tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng (đo đạc thực tế theo mảnh trích đo là 483,6m²). Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất này. Do hiện nay trên địa bàn tỉnh Bình Dương đang vướng diện tích tách, cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu không đảm bảo diện tích. Nếu ông P, bà N không hoàn thiện thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng thì bà L yêu cầu chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2022, yêu cầu ông P, bà N hoàn trả số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì bà L yêu cầu ông P, bà N phải chịu phạt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng. Lý do phạt cọc là do bà N, ông P không thực hiện đúng theo thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng đặt cọc là phải hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng, sau đó thì mới tiến hành chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng cho bà L. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án thì đã tiến hành cho các bên thỏa thuận hòa giải các vấn đề còn tranh chấp trong vụ án nhưng do không cùng quan điểm nên việc thỏa thuận không thành. Nhận thấy ông Quản Văn P và bà Huỳnh Thị Hồng N có ý không thực hiện nghĩa vụ của mình như đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc với bà L đã làm thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của bà L. Vì lý do đó bà Lê Thị Quý L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 11886, quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng ngày 14/11/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương đã được giao kết giữa bà Lê Thị Quý L và ông Quản Văn P, bà Huỳnh Thị Hồng N.

- Yêu cầu Toà án buộc ông **Quản Văn P** và bà **Huỳnh Thị Hồng N** trả lại cho bà **Lê Thị Quý L** số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).
- Yêu cầu Toà án buộc ông **Quản Văn P** và bà **Huỳnh Thị Hồng N** có trách nhiệm thanh toán cho bà **Lê Thị Quý L** số tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Tại phiên toà, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* Bị đơn ông **Quản Văn P**, bà **Huỳnh Thị Hồng N** trình bày: Vợ chồng bà **N**, ông **P** là chủ sử dụng đất diện tích 1.479m² (trong đó: 350m² đất ở tại đô thị; 1.129m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ 56, tọa lạc tại **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U518334 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00186/CNQSDĐ/H) do Ủy ban nhân dân thị xã **T** (nay là **thành phố T**) cấp ngày 10/01/2002, cập nhật biến động lần cuối ngày 03/12/2020.

Do có nhu cầu chuyển nhượng đất cho người khác để giải quyết một số việc trong gia đình nên bà **N**, ông **P** đã tìm gặp được người đồng ý nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên là bà **Lê Thị Quý L**. Ngày 14/11/2022, tại **Văn phòng C**, vợ chồng bà **N**, ông **P** và bà **Lê Thị Quý L** đã ký Hợp đồng đặt cọc được công chứng số 11886, quyền số 11/2022 TP/CC - SCC/HĐGD. Hai bên thỏa thuận như sau: Diện tích chuyển nhượng là 468m² (trong đó có 100m² đất ở tại đô thị và đảm bảo đủ 13m mặt tiền). Trong trường hợp diện tích sau khi đo đạc thực tế có thay đổi tăng hoặc giảm, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cam kết đồng ý chuyển nhượng với diện tích thay đổi đó. Việc xác định vị trí đất chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận. Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên do hai bên tự thỏa thuận là: 32.000.000 đồng/m². Tổng giá trị chuyển nhượng một phần quyền sử dụng là: 14.976.000.000 đồng (mười bốn tỷ chín trăm bảy mươi sáu triệu đồng). Trong trường hợp diện tích tăng hoặc giảm thì giá chuyển nhượng sẽ được tính theo diện tích đo đạc thực tế. Số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng được thanh toán vào ngày 14/11/2022 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tại **Văn phòng C**. Thời hạn để bên chuyển nhượng hoàn tất các thủ tục để ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng là 06 tháng, tính từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc là ngày 14/11/2022. Nếu bên nhận chuyển nhượng từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị mất tài sản đặt cọc. Nếu bên chuyển nhượng từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Cùng ngày, bà **L** đã chuyển khoản vào tài khoản cá nhân của bà **N** số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Thực hiện thỏa thuận trên, bà **N**, ông **P** đã hoàn tất các thủ tục và chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ theo yêu cầu của **Văn phòng C** để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy tờ tùy thân gồm: Sổ hộ khẩu, căn cước công dân mang tên **Huỳnh Thị Hồng N** và **Quản Văn P**; Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 751004 số vào sổ cấp GCN: CS18215 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 17/12/2022;

- Sao lục cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 518334, số vào sổ 00186/CN.QSDĐ/H ngày 10/01/2002;

- Đơn xác nhận tình trạng bất động sản số 348/XNUB ngày 10/5/2023 của **Ủy ban nhân dân phường P**;

- Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 16-2023 ngày 11/5/2023 của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B**;

- Hợp đồng đặt cọc số công chứng 11886 ngày 14/11/2022;

Sau đó, vợ chồng bà **N**, ông **P** đã điện thoại và nhắn tin hẹn bà **L** ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại **Văn phòng C Huỳnh Tấn B**, tỉnh Bình Dương vào lúc 13 giờ ngày 12/05/2023. Đúng thời gian và địa điểm đã hẹn trên thì vợ chồng bà **N**, ông **P** và bà **L** đều có mặt tại **Văn phòng C**. Tuy nhiên, trong quá trình lập thủ tục công chứng thì bà **Lê Thị Quý L** (bên đặt cọc) có đề nghị được thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức thanh toán vay ba bên (thanh toán thông qua việc bà **Lê Thị Quý L** vay tiền và thế chấp chính tài sản đang thỏa thuận nhận chuyển nhượng cho ngân hàng) vì tài sản của bà **L** đang bị Nhà nước lập thủ tục quy hoạch, thu hồi nên không đủ điều kiện để ngân hàng duyệt giải ngân để có nguồn tiền thanh toán nhận chuyển nhượng. Lời đề nghị của bà **Lê Thị Quý L** (bên đặt cọc) về việc thanh toán vay ba bên không có trong thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc số công chứng 11886 ngày 14/11/2022. Vì vậy, vợ chồng bà **N**, ông **P** không chấp nhận lời đề nghị trên từ bà **Lê Thị Quý L** (bên đặt cọc) và đã cố gắng giải thích về lời đề nghị thanh toán bằng thủ tục vay ngân hàng có thể chấp chính tài sản đang thỏa thuận chuyển nhượng của bà **Lê Thị Quý L** (bên đặt cọc) không có trong thỏa thuận hợp đồng đặt cọc nhưng bà **L** không có thiện chí và còn yêu cầu bà **N**, ông **P** nếu không đồng ý phương thức thanh toán trên thì phải gia hạn thêm cho bà **L** 06 tháng nữa để bà **L** chuẩn bị tiền để thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại. Do vợ chồng bà **N**, ông **P** không đồng ý cách thanh toán tiền chuyển nhượng theo một trong hai phương thức bà **L** đã đề nghị trên nên vào hồi 16 giờ 25 phút, bà **Lê Thị Quý L** (bên đặt cọc) rời khỏi Văn phòng Công chứng **Huỳnh Tấn B**, tỉnh Bình Dương địa chỉ: ô **A - lô A**, khu nhà ở **thương mại P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương** và không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà **N**, ông **P**. Vợ chồng bà **N**, ông **P** đã nhờ **Văn phòng Thừa phát lại Thành phố T** đến chứng kiến và ghi nhận toàn bộ sự kiện trên tại Vi bằng số 96/2023/VB-TPL vào lúc 16 giờ 05 phút ngày 12/5/2023.

Sáng ngày 15/5/2023, vợ chồng bà **N**, ông **P** đã tiếp tục nhắn tin hẹn bà **L** đến **Văn phòng C** để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà **N**, ông **P** đã đợi bà **L** đến 11 giờ 30 phút nhưng bà **L** vẫn không đến để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Hiện nay, bà **L** yêu cầu phải hoàn thiện thủ tục cấp đổi sang tên quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng rồi mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà **N**, ông **P** hoàn toàn không đồng ý với lời trình bày này. Vì thỏa thuận này hoàn toàn không được hai bên thỏa thuận khi tiến hành mua bán. Bà **N**, ông **P** đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng và khi có mảnh trích đo địa chính thì phần diện tích đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhận thấy bà **L** đã từ chối giao kết hợp đồng, vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2022 nên nay vợ chồng bà **N**, ông **P** không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị Quý L**. Đồng thời, bà **N**, ông **P** yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được **Văn phòng C** ký ngày 14/11/2022, số công chứng 11886, quyền số 11/2022 TP/CC - SCC/HĐGD được ký kết giữa bà **N**, ông **P** và bà **Lê Thị Quý L** do bà **L** thay đổi ý kiến không đồng ý tiếp tục thỏa thuận mua bán; bà **N**, ông **P** được sở hữu số tiền mà bà **L** đã đặt cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên lời trình bày đồng thời cung cấp tài liệu chứng cứ mới là biên bản xác minh của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B** ngày 08/5/2023 về việc xác định tuyến đường theo Quyết định số 28 và được **Ủy ban nhân dân phường P** xác nhận phần đất thỏa thuận đặt cọc đủ điều kiện thực hiện tách thửa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tuyên xử;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị Quý L** đối với bị đơn ông **Quản Văn P**, bà **Huỳnh Thị Hồng N** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 14/11/2022 giữa bà **Lê Thị Quý L** với ông **Quản Văn P**, bà **Huỳnh Thị Hồng N**.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị Quý L** đối với bị đơn ông **Quản Văn P**, bà **Huỳnh Thị Hồng N** về việc nhận lại tiền cọc 3.000.000.000 đồng và phạt cọc 3.000.000.000 đồng.

Ông **Quản Văn P**, bà **Huỳnh Thị Hồng N** được quyền hưởng số tiền cọc 3.000.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/01/2024, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: Những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 08/01/2024 nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy nguyên đơn kháng cáo còn trong thời hạn và đơn kháng cáo hợp lệ nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng của bị đơn diện tích đất 468m², diện tích đất này nằm trong diện tích 1.479 m² mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/01/2002 nên ngày 14/11/2022 hai bên đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 3.000.000.000 đồng và đồng thời việc thỏa thuận của các bên ghi rất rõ trong hợp đồng đặt cọc là bị đơn phải làm đầy đủ thủ tục giấy tờ để hai bên đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn đã thực hiện xong và đồng thời các cơ quan có thẩm quyền xác nhận đã đủ điều kiện tách thửa cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn phải buộc bị đơn lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn để thế chấp ngân hàng thì nguyên đơn mới nộp số tiền còn phải thanh toán cho bị đơn vào tài khoản ngân hàng thì nguyên đơn mới đồng ý đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với yêu cầu đó của nguyên đơn trái với quy định pháp luật và đồng thời ý kiến đó của nguyên đơn không được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, vì vậy việc nguyên đơn từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng là thuộc về lỗi của nguyên đơn thì nguyên đơn phải chịu mất cọc như hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2022. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt lần thứ 02, người đại diện của nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 14/11/2022, nguyên đơn với bị đơn đến Văn phòng C, tỉnh Bình Dương để ký kết hợp đồng đặt cọc, theo hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 468m² (trong đó 100m² đất ở tại đô thị) nằm trong tổng diện tích đất 1.479m² thuộc

thửa đất số 133, tờ bản đồ số 56 tọa lạc **ấp P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U518334 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00186/CNQSDD8/H) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 10/01/2002, cập nhật biến động lần cuối ngày 03/12/2020 do bị đơn ông **P** đứng tên, giá chuyển nhượng 32.000.000 đồng/m², tổng giá trị chuyển nhượng 14.976.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận thời hạn 06 tháng tính từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc các bên phải đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong trường hợp diện tích sau khi đo đạc thực tế có thay đổi tăng hoặc giảm, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cam kết đồng ý chuyển nhượng với diện tích thay đổi đó. Trong trường hợp diện tích tăng hoặc giảm thì giá chuyển nhượng sẽ được tính theo diện tích đo đạc thực tế. Việc xác định vị trí đất chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận. Quyền và nghĩa vụ của các bên được xác định nguyên đơn phải đặt cọc cho bị đơn trước số tiền 3.000.000.000 đồng, nguyên đơn từ chối giao kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải chịu mất cọc và được nhận lại tiền đặt cọc khi bị đơn từ chối giao kết ký hợp đồng chuyển nhượng, đối với nghĩa vụ của bị đơn phải làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đảm bảo diện tích tách thửa và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, chịu đóng lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất, bị đơn phải trả tiền đặt cọc cho nguyên đơn nên bị đơn từ chối không giao kết để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được sở hữu số tiền đặt cọc nếu nguyên đơn không giao kết ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, những vấn đề này là hai bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/11/2022 được **Văn phòng C**. Theo thỏa thuận này thì nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 3.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc của nguyên đơn 3.000.000.000 đồng nên có căn cứ xác định bị đơn nhận số tiền cọc của nguyên đơn 3.000.000.000 đồng. Sau khi nhận cọc bị đơn đã hoàn tất thủ tục giấy tờ như: chuyển mục đích sử dụng đất đủ diện tích đất ở tại đô thị để tách thửa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 751004 số vào sổ cấp GCN: CS18215 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 17/12/2022; Sao lục cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 518334, số vào sổ 00186/CN.QSDD/H ngày 10/01/2002; Đơn xác nhận tình trạng bất động sản số 348/XNUB ngày 10/5/2023 của **Ủy ban nhân dân phường P**; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 16-2023 ngày 11/5/2023 của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B**; Đơn xác nhận tình trạng bất động sản số 348/XNUB ngày 10/5/2023 của **Ủy ban nhân dân phường P**, sổ hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn thì đến thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn không đến Văn phòng công chứng cùng với bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu nguyên đơn tiếp tục thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại bằng tiền mặt cho bị đơn mà nguyên đơn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ảnh hưởng trực tiếp đến

quyền lợi của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu thanh toán tiền thông qua ký quỹ tại ngân hàng, cụ thể số tiền nguyên đơn sẽ chuyển vào tài khoản ngân hàng gửi giữ, khi nào ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì bị đơn được nhận số tiền còn lại nhưng bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, vì bị đơn xác định bị đơn đã làm đầy đủ thủ tục giấy tờ đủ điều kiện để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không chịu ký kết hợp đồng chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn của nguyên đơn. Từ đó, hai bên xảy ra tranh chấp, nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/11/2022 và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng và phạt cọc 3.000.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì sự việc chuyển nhượng không thành do lỗi thuộc về nguyên đơn nên căn cứ vào hợp đồng đặt cọc thì bị đơn được sở hữu số tiền đặt cọc.

Qua nghiên cứu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn chưa thống nhất vấn đề là nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa làm thủ tục pháp lý đầy đủ nên không đủ điều kiện để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn khai rằng bị đơn đã làm đầy đủ thủ tục giấy tờ pháp lý đủ điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nhận thấy toàn bộ giấy tờ đã liệt kê ở trên thể hiện qua việc sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bị đơn đã tiến hành các thủ tục như cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị tại vị trí thỏa thuận chuyển nhượng, tiến hành đo đạc lập mảnh trích đo địa chính đối với phần đất và vị trí đất phù hợp với quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B đã tiến hành xác minh ngày 08/5/2023 về việc xác định tuyến đường theo Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 và được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận phần đất thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng tiếp giáp đường nhựa 06m đủ điều kiện tách thửa. Như vậy thủ tục giấy tờ bị đơn đã hoàn tất đủ điều kiện để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn cho rằng giấy tờ chưa đầy đủ nên nguyên đơn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đó là không có cơ sở, lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định các giấy tờ do bị đơn cung cấp đủ điều kiện để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn lại yêu cầu nguyên đơn phải được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp, vì nguyên đơn không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cơ sở nào để sang tên cho nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất. Đồng thời nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thế chấp cho ngân hàng để nguyên đơn nộp tiền vào ngân hàng, ý kiến của nguyên đơn không được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc lập

ngày 14/11/2022 nên không có căn cứ để thực hiện. Từ những phân tích trên, xét thấy, do các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 468m² (100m² đất ở tại đô thị) nằm trong tổng diện tích đất 1.479m² thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 56 tọa lạc **ấp P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U518334 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00186/CNQSDĐ8/H) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 10/01/2002, cập nhật biến động lần cuối ngày 03/12/2020 do bị đơn ông **P** đứng tên, là lỗi thuộc về nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu mất tiền đặt cọc được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự và điểm b, khoản 1 Điều 5 trong Hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/11/2022. Do yêu cầu của nguyên đơn đòi lại tiền cọc không được chấp nhận nên nguyên đơn yêu cầu phạt cọc cũng không có căn cứ chấp nhận. Đối với hợp đồng đặt cọc các đương sự đều yêu cầu hủy bỏ nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ là hoàn toàn phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm xử hoàn toàn có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí chưa chính xác theo quy định tại Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nên cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận về nội dung giải quyết vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà **Lê Thị Quý L.**

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị Quý L** đối với bị đơn ông **Quản Văn P**, bà **Huỳnh Thị Hồng N** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/11/2022 giữa bà **Lê Thị Quý L** với ông **Quản Văn P**, bà **Huỳnh Thị Hồng N**.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị Quý L** đối với bị đơn ông **Quản Văn P**, bà **Huỳnh Thị Hồng N** về việc nhận lại tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng và phạt cọc 3.000.000.000 đồng.

Ông **Quản Văn P**, bà **Huỳnh Thị Hồng N** được quyền sở hữu số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng)

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà **Lê Thị Quý L** phải nộp số tiền 92.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 46.600.000 đồng (do **Vũ Ngọc Tuấn A** nộp thay) theo Biên lai thu số 0003219 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà **Lê Thị Quý L** còn phải nộp số tiền 45.400.000 đồng (bốn mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) .

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà **Lê Thị Quý L** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004142 ngày 23/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (đề thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp