

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 36/2025/DS-PT

Ngày: 14-01-2025

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: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 393/2024/TLPT-DS ngày 08/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 24 tháng 06 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị N, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ H, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Số G, Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977 - Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1953;

2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị G:
Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2023); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Bà Phan Thị Kim X, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước; vắng mặt.

3. Cháu Trần Vũ Q, sinh ngày 23/3/2013.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Vũ Q: Bà Phan Thị Kim X, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

- Người kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 09/11/2023; Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 30/5/2024, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Mạnh T trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông N1, bà G được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 640, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS06778 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/8/2016 cho hộ ông Trần Văn N1.

Tháng 6/2021, ông N1, bà G thỏa thuận mua bán với bà N phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 406,3m², có 100m² thổ cư. Giá chuyển nhượng là 3.370.000.000 đồng. Thủ tục để công chứng, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông N1, bà G chịu trách nhiệm. Thời điểm thỏa thuận mua bán, bà N được ông N1, bà G cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đề ý thông tin thửa đất số 640 được tách thành thửa đất số 1183 và số 1184. Quá trình giải quyết vụ án, bà N mới biết thửa đất số 640 được tách thành thửa đất số 1183 và số 1184. Bà N xác định phần đất mà bà mua thuộc một phần thửa đất số 1183.

Ngày 25/6/2021, hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, được ông N1, bà G, bà N ký tên, lăn tay vào và có ông Lâm Văn D ký tên, lăn tay vào làm chứng. Sau khi ký xong hợp đồng, bà N giao số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng cho ông N1, bà G. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau 60 ngày, bà N nhiều lần hỏi thúc ông N1, bà G ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông N1, bà G đưa ra nhiều lý do để trì hoãn. Sau đó, bà N biết được thông tin Nhà nước có chủ trương thu hồi một phần diện tích thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 27 để mở rộng đường ĐT 748 nên bà N với ông N1, bà G mới thỏa thuận lập và ký vào Giấy cam kết ngày 24/02/2022. Nội dung giấy cam kết thể hiện bà N sẽ nhận tiền đền bù đối với phần đất thu hồi thuộc phần đất mà bà N mua và hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/4/2022. Quá thời hạn trên, bà N lại hỏi thúc ông N1, bà G bằng lời nói nhưng ông N1, bà G không thực hiện.

Hiện nay, bà N cũng không rõ ông N1, bà G đã nhận được tiền đền bù hay chưa và thủ tục thu hồi đất đến đâu.

Vì ông N1, bà G vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà N khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021 và Giấy cam kết ngày 24/02/2022, được ký kết giữa bà N với bà G, ông N1.

Buộc ông N1, bà G phải trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn N2 trình bày:

Ông N1, bà G được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.777,8m², thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 27, tọa lạc phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS06778 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/8/2016 cho hộ ông N1.

Tháng 6/2021, ông N1, bà G thỏa thuận mua bán với bà N phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 406,3m², có 100m² thổ cư, thuộc thửa đất số 1183. Giá chuyển nhượng là 3.370.000.000 đồng. Thủ tục để ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên bị đơn chịu trách nhiệm. Hai bên thỏa thuận 60 ngày sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không ấn định cụ thể thời gian nào. Tuy vậy, hai bên vẫn thỏa thuận thêm bằng lời nói là khi nào làm xong các thủ tục sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại. Ngày 25/6/2021, hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, được ông N1, bà G, bà N ký tên, lấn tay và có ông Lâm Văn D ký tên vào làm chứng. Sau khi ký xong hợp đồng, bà N giao số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng cho ông N1, bà G. Hai bên đều nhờ ông H1 làm các thủ tục, giấy tờ để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong hợp đồng đặt cọc có ghi việc hai bên mua bán phần đất thuộc thửa số 640. Điều này là do nhầm lẫn, thực tế thì theo thông tin biến động phía sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông N1 thì thửa đất số 640 được tách thành thửa đất số 1184 (đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Phương L), và thửa đất số

1183 vào năm 2017. Ông N1, bà G chuyển nhượng phần đất cho bà N là thuộc thửa đất số 1183.

Ông P là thành viên trong hộ ông N1 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông P đang chấp hành án tại Trại giam Đ thuộc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ. Trước thời điểm mua bán đất với bà N, ông P có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 02/3/2016, được công chứng theo quy định. Khi nhờ ông H1 làm giấy tờ thì ông N1, bà G có giao cho ông H1 hợp đồng ủy quyền này. Vì ông N1, bà G nhiều lần hỏi thúc ông H1 làm giấy tờ nên ông H1 mới nói ông N1, bà G phải làm lại hợp đồng ủy quyền từ ông P mà không nói lý do. Vì muốn bán được đất nên ông N1, bà G đã làm lại Hợp đồng ủy quyền ngày 04/7/2022 về việc ông P đồng ý cho ông N1, bà G bán đất.

Tháng 02/2022, bà N biết được thông tin một phần thửa đất số 1183 bị thu hồi để mở rộng đường ĐT 748 nên đã đến nhà ông N1, bà G thông báo cho ông bà biết. Đồng thời, bà N đề nghị ông N1, bà G đồng ý để bà N nhận số đền bù khi thu hồi diện tích đất trong phần đất mà bà N mua. Thỏa thuận này được hai bên lập thành Giấy cam kết ngày 24/02/2022 do bà N ghi, bà N, bà G, ông N1 có ký, ghi tên phía dưới. Về nội dung, hai bên hẹn đến ngày 30/4/2022 sẽ ra công chứng, sang tên thể hiện trong giấy cam kết là do bà N tự ghi, ông N1, bà G không để ý nội dung này. Đến thời điểm bà N khởi kiện, ông N1, bà G mới biết nội dung này.

Đến ngày 30/4/2022, bà N cũng không hỏi thúc ông N1, bà G đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vì bà N biết là ông N1, bà G làm giấy tờ chưa xong. Từ ngày 30/4/2022 đến trước thời điểm bà N khởi kiện, hai bên nhiều lần thỏa thuận bằng lời nói về việc kéo dài thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tháng 7/2022, thủ tục ủy quyền với ông P được thực hiện xong. Đầu năm 2023, ông H1 thông báo với ông N1, bà G thông tin một phần thửa đất số 1183 sẽ bị thu hồi để mở rộng đường nên việc giao dịch chuyển nhượng tạm thời bị ngưng lại. Vì vậy, ông H1 đã giao lại bản vẽ cho bà N và nói bà N tự làm thủ tục. Bà N sau đó đã liên hệ cơ quan Nhà nước làm thủ tục, giấy tờ để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không được nên đã giao lại cho ông N1, bà G làm nhưng ông N1, bà G cũng không làm được do đất vướng thu hồi của Nhà nước. Tháng 02/2023, ông N1, bà G nhận được Thông báo thu hồi đất số 118/TB-UBND ngày 01/02/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B. Hiện nay, ông N1, bà G vẫn đang chờ Nhà nước cho phép làm thủ tục để được bán đất. Cho đến nay, ông N1, bà G vẫn chưa nhận được tiền đền bù, chỉ mới qua thủ tục kiểm kê, đo đạc phần đất thu hồi.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, ông N1, bà G không đồng ý vì ông N1, bà G không vi phạm hợp đồng đặt cọc, việc hai bên không thể mua bán được đất là do vấn đề khách quan đến từ cơ quan Nhà nước. Ông N1, bà G yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông bà. Trong trường hợp bà N từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà N phải bị mất tiền cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Ông P là con ruột của ông N1, bà G. Ông P là thành viên trong hộ ông N1 tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS06778 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/8/2016. Năm 2016, ông P có đồng ý cho ông N1, bà G bán đất. Năm 2022, ông P có ký lại Hợp đồng ủy quyền ngày 04/7/2022 về việc đồng ý cho ông N1, bà G bán đất. Nguồn gốc thửa 640 do ông N1, bà G tạo lập, ông P không có công sức đóng góp.

Nay đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, ông P không đồng ý. Ông P thống nhất với yêu cầu phản tố của ông N1, bà G. Ngoài ra, ông P không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với các đương sự trong vụ án và vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim X trình bày:

Bà X là vợ của ông Trần Thanh V. Ông V chết vào năm 2018 (có giấy chứng tử). Ông V có quan hệ nhân thân như sau:

- Cha là ông Trần Văn N1, sinh năm 1953.
- Mẹ là bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1955.
- Vợ là bà X. Ông V và bà X có hai con chung là Trần Vũ Q, sinh ngày 23/3/2013 và Trần Thiên K, sinh ngày 24/11/2015.

Ngoài ra, ông V không có vợ con nào khác.

Bà X có biết việc ông N1, bà G bán một phần thửa đất số 640 cho người khác. Việc mua bán cụ thể như thế nào thì bà X không rõ.

Bà X đồng ý với việc ông N1, bà G bán đất cho người khác. Bà X không có ý kiến hay can thiệp gì vào việc này.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, bà X không đồng ý. Bà X thống nhất với yêu cầu phản tố của ông N1, bà G. Ngoài ra, bà X không có ý kiến, yêu cầu gì đối với các đương sự trong vụ án và vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Lâm Văn D trình bày:

Ông D là người môi giới cho bà N và ông N1, bà G mua bán phần đất thuộc thửa số 1183, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố K, phường A, thành phố B.

Ngày 25/6/2021, ông D có chứng kiến bà N với ông N1, bà G lập hợp đồng đặt cọc về việc mua bán phần đất nêu trên. Ngoài ra, ông D có chứng kiến hai bên giao nhận số tiền cọc. Về nội dung cụ thể hai bên thỏa thuận mua bán đất và nội dung đặt cọc cụ thể giữa hai bên như thế nào thì ông D không rõ.

Việc hai bên có tranh chấp liên quan đến phần đất này và đất có một phần vướng vào thu hồi thì ông D không rõ.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà N và yêu cầu phản tố của ông N1, bà G, ông D không có ý kiến gì vì ông không liên quan gì, đây là tranh chấp riêng của hai bên.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Khoảng năm 2021, ông N1, bà G có nhờ ông H1 làm thủ tục, giấy tờ để ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 1183, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Quá trình làm thủ tục, ông H1 phát hiện một thành viên trong hộ ông N1 là ông P đang chấp hành án tại Trại giam Đ thuộc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ. Do dịch bệnh Covid-19 bùng phát nên ông H1 chậm làm thủ tục ủy quyền cho ông P. Đến khi làm thủ tục xong thì khoảng năm 2022, ông H1 biết được thửa đất số 1183 bị Nhà nước ra quyết định thu hồi một phần để mở rộng đường ĐT 748. Vì vậy, ông H1 đã giao lại toàn bộ hồ sơ (bao gồm cả bản vẽ tách thửa) cho bà N và ông không làm thủ tục cho hai bên mà để hai bên tự liên hệ cơ quan Nhà nước để làm thủ tục.

Hiện nay, ông H1 được biết Nhà nước chỉ mới thực hiện đo đạc, kiểm kê thửa đất số 1183. Hiện ông N1, bà G chưa nhận tiền đền bù.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà N và yêu cầu phản tố của ông N1, bà G. Ông H1 không có ý kiến gì, đây là việc riêng của hai bên và không liên quan đến ông H1.

Theo trình bày tại Bản luận cứ bảo vệ quyền lợi của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Bà N và ông N1, bà G đều thống nhất thừa nhận giữa các ông bà có ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2021. Số tiền ông N1, bà G nhận đặt cọc là 1.000.000.000 đồng để chuyển nhượng một phần đất có diện tích 420m² (ngang 07m, dài 60m) thuộc một phần thửa đất số 640, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD483224, sổ vào sổ cấp GCN CS06778 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 12/8/2016 cho ông N1. Giá chuyển nhượng là 3.370.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Yêu cầu của bà N là có căn cứ, bởi lý do sau:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021, hai bên thỏa thuận: Thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng là 60 ngày, kể từ ngày đặt cọc và ông N1, bà G phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra công chứng và giao sổ cho bà N.

Tính đến thời điểm các bên thỏa thuận lại thời gian công chứng hợp đồng ngày 30/4/2022 và kể cả đến thời điểm hiện tại, bị đơn không có đủ tài liệu, hồ sơ để tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Hành vi này đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc giữa các bên. Lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Do đó, bị đơn phải có trách nhiệm trả lại tiền nhận cọc là 1.000.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Về phạt cọc: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021, hai bên có thỏa thuận trường hợp bên A không cung cấp các giấy tờ liên quan đến thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường cho bên B nhưng không thỏa thuận “Bồi thường gấp mấy lần số tiền mà bên B đã đặt cọc”.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự thì bên nhận đặt cọc ngoài việc phải trả cho bên đặt cọc (1.000.000.000 đồng) thì còn phải trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc (1.000.000.000 đồng). Do đó, bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị N với bị đơn ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu phản tố này vì Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021 có mục đích là giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định bên nào làm cho hợp đồng đặt cọc không tiếp tục thực hiện được thì phải chịu trách nhiệm như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Trong vụ án này, bị đơn hoàn toàn có lỗi nên phải chịu mất cọc như đã phân tích trên đây.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 24/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị N đối với bị đơn ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/6/2021 và Giấy cam kết ngày 24/02/2022, được ký kết giữa bà Võ Thị N với bà Nguyễn Thị G, ông Trần Văn N1.

- Buộc bị đơn ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G phải trả cho nguyên đơn bà Võ Thị N số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Võ Thị N cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G phải trả số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/7/2024 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Vũ Mạnh T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu phạt cọc khoản tiền tương đương là 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) và xem xét phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày về yêu cầu kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị N đã kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B. Lý do của việc kháng cáo là nguyên đơn cho rằng tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại cọc 01 tỷ đồng là đúng, nhưng việc không chấp nhận phạt cọc 01 tỷ đồng là không đúng, làm lợi cho bị đơn, không đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

Theo nguyên đơn, cấp sơ thẩm nhận định rằng bên bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trở ngại khách quan và thời điểm bị đơn hẹn ngày 30/4/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày nghỉ lễ không thực hiện được để cho rằng bên bị đơn (bên đặt cọc) không có lỗi. Đây là nhận định chủ quan, không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, hồ sơ cho thấy cho đến ngày 30/4/2022 và đến tận hôm nay, bị đơn vẫn chưa hoàn tất các thủ tục đến khi ra công chứng và lo giấy tờ ra công chứng như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021, bao gồm các tài liệu, giấy tờ sau: Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản do Ủy ban nhân dân xã xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng; Mẫu trích lục có đo đạc chỉnh lý đối với thửa đất chuyển nhượng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính); và Các giấy tờ về cư trú, nhân thân. Theo đó, 10 tháng sau kể từ thời điểm bị đơn cam kết thì Ủy ban nhân dân thị xã B mới ra thông báo thu hồi đất là ngày 01/02/2023. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận ý kiến của bị đơn là không vi phạm hợp đồng đặt cọc, việc không thể thực hiện hợp đồng đặt cọc là do chủ trương thu hồi đất của nhà nước mà không có lỗi của ông N1, bà G là không chính xác, không đúng theo thỏa thuận của các bên theo hợp đồng đặt cọc. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021 có quy định “*Bên A (bên đặt cọc) cam kết đất không tranh chấp, không*

quy hoạch giải tỏa”. Ngoài ra, nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu ½ chi phí do đặc là không đúng. Do đó nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn chịu phạt cọc 01 tỷ đồng.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Về bản vẽ đo đạc để chuyển nhượng thì lúc trước phía bị đơn đã giao nộp cho Tòa án B nhưng Tòa án B kêu đề đo lại, nhưng bản vẽ đã có đầy đủ hết. Về việc ủy quyền của ông P thì là do vương dịch C.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Các bên giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 25/6/2021 nhưng không có thoả thuận thời hạn ra ký công chứng. Sau đó, các bên thoả thuận tiếp tại giấy cam kết đến ngày 30/4/2022 sẽ đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ngày đó là ngày nghỉ và các bên cũng không có thoả thuận gì khác. Hiện nay, thửa đất này đã có văn bản thông báo thu hồi đất để mở rộng, nâng cấp tuyến đường ĐT748 theo Công văn số 118 ngày 01/02/2023 và ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thì khi có thông báo này thì các bên không thể thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thể thực hiện được. Ngoài ra, theo hồ sơ còn thể hiện sau khi nhận cọc của nguyên đơn, thì bị đơn đã thực hiện đo đạc phần đất đặt cọc vào ngày 30/6/2021 và ra bản vẽ vào ngày 21/8/2021 nên có thể hiện ý chí của bị đơn về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của luật sư,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu buộc ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G phải trả số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là

1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) và kháng cáo đối với phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà N với bị đơn ông N1, bà G đều thừa nhận rằng các bên xác lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (viết tắt là Hợp đồng đặt cọc) đề ngày 25/6/2021 và bà N có giao số tiền 01 tỷ đồng cho ông N1, bà G. Xét thấy, nội dung và hình thức của thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như mục đích, sự tự nguyện và năng lực hành vi dân sự của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 như Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định. Do đó, hợp đồng này có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

[2] Về đối tượng của hợp đồng: Vào ngày 23/3/2017, theo thông tin ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Văn N1, thửa đất số 640, tờ bản đồ số 27 được tách thành hai thửa là thửa đất số 1183 và thửa đất số 1184. Thửa đất số 1184 đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Phương L. Thửa đất còn lại là thửa đất số 1183, có tổng diện tích là 1776,8m², trong đó đất ở nông thôn (ONT) là 100m²; và đất cây lâu năm (CLN) là 1676,8m² với 406,3m² đất CLN thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ (HLBVATCTĐB). Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn và bị đơn xác định phần đất mà nguyên đơn mua thuộc một phần thửa đất số 1183. Phần đất này cũng đã được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 16-2024, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản đồ số 27 (232562-5) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 23/5/2024 (Bút lục số 28).

[3] Về quá trình thực hiện hợp đồng:

[3.1] Căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/6/2021, các bên thoả thuận rằng ông N1 và bà G phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra công chứng và giao sổ cho bà N. Đồng thời, ông N1 và bà G phải lo giấy tờ ra công chứng. Đây là nghĩa vụ của ông N1, bà G theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc.

[3.2] Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021, các bên hẹn 60 ngày sẽ ra công chứng, ông N1 và bà G lo giấy tờ ra phòng công chứng, còn bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.370.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng*). Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất rằng vào tháng 02 năm 2022, bà N biết được thông tin một phần thửa đất 1183 sẽ bị thu hồi để mở rộng đường ĐT 748 nên đã đến thoả thuận với ông N1 và bà G. Sau đó, các bên ký kết Giấy cam kết đề ngày 24/02/2022 thể hiện rằng ông N1, bà G sẽ để cho bà N lãnh tiền đền bù (ngang 7m, dài 60m, có 100m² thổ cư), phần còn lại ông N1 lãnh và hẹn đến ngày 30/4/2022 sẽ công chứng sang tên cho bà N. Điều này cho thấy các bên đã có thoả thuận khác về thời điểm công chứng so với Hợp đồng đặt cọc ban đầu, cụ thể là ngày 30/4/2022.

Theo khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu. Xét thấy, ngày 30/4/2022 là ngày nghỉ lễ và theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Công chứng năm 2014 thì chế độ làm việc của các tổ chức hành nghề công chứng phải tuân thủ theo ngày, giờ làm việc của cơ quan hành chính Nhà nước. Do đó, trên thực tế, các bên không thể thực hiện được và đã không thực hiện được thoả thuận về việc “công chứng sang tên” vào ngày 30/4/2022. Từ đó, thoả thuận này bị vô hiệu.

Tuy nhiên, căn cứ theo Điều 130 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần nội dung của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch. Xét thấy, việc thoả thuận công việc phải thực hiện là “công chứng sang tên” vào ngày 30/4/2022 theo Giấy cam kết ngày 24/02/2022 bị vô hiệu, nhưng các phần nội dung khác liên quan đến việc thoả thuận về tiền đền bù không bị ảnh hưởng nên tiếp tục có hiệu lực cùng với các thoả thuận khác trong Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021.

[3.3] Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, ông Nguyễn Văn N2 là người đại diện hợp pháp của ông N1, bà G cho rằng sau ngày 30/4/2022 các bên có nhiều lần thoả thuận bằng lời nói về việc kéo dài thời gian công chứng. Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh. Do đó, có cơ sở để xác định thời gian công chứng không được các bên thoả thuận kéo dài.

Theo Công văn số 04/TTPTQĐ ngày 04/01/2024 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố B (Bút lục 204) thì cho đến ngày 01/02/2023, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B mới ban hành Thông báo thu hồi đất số 118/TB-UBND ngày 01/02/2023 (Bút lục 32) thể hiện: Sẽ thu hồi diện tích dự kiến là 268,15m² đất CLN thuộc HLBVATCTĐB, thuộc thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 27, tại phường A của hộ ông N1; Ủy ban nhân dân thành phố B chưa ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ ông N1.

Do đó, kể từ ngày 30/4/2022 cho đến khi có thông báo thu hồi đất vào ngày 01/02/2023 thì các bên vẫn có quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai của Chính phủ.

[3.4] Tuy nhiên, các bên vẫn chưa thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến một phần thửa đất số 1183 theo thoả thuận kể cả việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định. Trong khi đó, chứng cứ thể hiện phía bị đơn còn thực hiện thủ tục ủy quyền từ ông P cho ông N1, bà G để giao dịch vào tháng 7/2022 (Bút lục 47) và thủ tục liên quan đến kê khai quan hệ nhân thân với Ủy ban nhân dân xã A vào tháng 11/2022 (Bút lục 40).

Căn cứ theo khoản 1 Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015, “trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng”. Xét thấy, Giấy cam kết ngày 22/4/2022 dù bị vô hiệu một phần về thoả thuận công việc phải thực hiện là “công chứng sang tên” nhưng đây là cơ sở cho thấy bà N đã yêu cầu ông N1, bà G phải thực hiện nghĩa vụ của mình trong một thời gian hợp lý. Trong khoảng 09 tháng kể từ ngày 30/4/2022 cho đến khi có thông báo thu hồi đất vào ngày 01/02/2023, ông N1, bà G vẫn chưa thực hiện các nghĩa vụ của mình. Như vậy, có cơ sở để xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ đã được thoả thuận theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021 và bà N có quyền yêu cầu Tòa án tuyên huỷ bỏ hợp đồng và giải quyết các vấn đề vi phạm.

[3.5] Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bên nhận đặt cọc ngoài việc phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc thì còn phải trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Do đó, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị G phải chịu phạt cọc một khoản tiền tương đương là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa, ông Vũ Mạnh T - đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí do đặc là không đúng bởi lẽ trong vụ án này nguyên đơn chỉ tranh chấp hợp đồng đặt cọc (là khoản tiền đặt cọc) và Tòa án cấp sơ thẩm đo đạc đất theo yêu cầu phản tố của bị đơn mà yêu cầu này đã bị Tòa án tuyên xử không chấp nhận. Xét thấy, việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ để xác định phần đất mà các bên dự kiến chuyển nhượng thuộc thửa đất số 1183 là cần thiết. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và Tòa án cấp phúc thẩm có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, căn cứ theo Điều 101 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ là 2.729.638 đồng.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền phạt cọc tương đương với khoản tiền đặt cọc là 01 tỷ đồng và buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là không phù hợp.

[7] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự: Bị đơn ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị G là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí đúng quy định của pháp luật nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 309, Điều 328, Điều 408 và Điều 424 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị N đối với bị đơn ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G như sau:

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/6/2021 và Giấy cam kết ngày 24/02/2022, được ký kết giữa bà Võ Thị N và bà Nguyễn Thị G, ông Trần Văn N1.

- Buộc bị đơn ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G phải trả cho nguyên đơn bà Võ Thị N số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Buộc bị đơn ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G phải trả cho nguyên đơn bà Võ Thị N số tiền phạt cọc tương đương số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Võ Thị N cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Văn N1 và bà Nguyễn Thị G được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ: Bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền 2.729.638 đồng (Hai triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm ba mươi tám đồng) đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Võ Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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, 7a 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:

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

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

Nguyễn Trung Dũng