

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 12 /2024/DS-PT
Ngày: 19/01/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và đòi tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quý My;
Các Thẩm phán: Ông Lương Văn Hiến và ông Nguyễn Văn Quế.
Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Đỗ Thị Thu Thủy -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở
phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2023/TLPT - DS
ngày 06 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DSST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của
Toà án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/QĐPT - DS ngày 22
tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Ôn Văn B, sinh năm 1996, (có mặt).

Nơi cư trú: Xóm T, xã L, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hồng
V và bà Nguyễn Thị Thanh B1 – Luật sư thuộc công ty TNHH L, đoàn Luật sư
Thành phố H, (có mặt).

Bị đơn:

Chị Hoàng Thị Thùy D, sinh năm 1984, (có mặt).

Nơi cư trú: Tổ H, phường Q, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Công Q và
ông Lê Quang N – Luật sư văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh T, (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị N1, sinh năm 1989, (có mặt).

Nơi cư trú: Tổ 9, phường Phan Đình Phùng, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

2. Anh Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1983, (có mặt);

Nơi cư trú: Phòng Tham mưu, kho quân khí, Quân khu A1 (đóng trên địa bàn huyện Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Mạnh C: Chị Hoàng Thị Thùy D, nơi cư trú: Tổ H, phường Q, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, (có mặt).

3. Ông Hoàng Hữu A, sinh năm 1960, (có mặt).

Nơi cư trú: Tổ H, phường Q, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định: Anh B và chị Lê Thị N1 có quan hệ hợp tác làm ăn với nhau, hai bên cùng góp vốn đầu tư mua bán bất động sản và đều có quyền lợi ngang nhau trong việc tìm kiếm, quyết định mua bất động sản, định đoạt việc sử dụng tài sản góp chung để đặt cọc, thanh toán tiền, nhận bất động sản. Khi một bên đã đặt cọc mà vì bận hoặc có lý do riêng thì bên còn lại được đại diện tiếp tục thực hiện các giao dịch.

Ngày 23/3/2022 trên cơ sở thỏa thuận và xem xét các bất động sản do chị Hoàng Thị T D giới thiệu, anh B đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Đối tượng bất động sản thỏa thuận chuyển nhượng gồm 06 thửa đất gồm các thửa số 167, 165, 46, 249, 253, 45 tờ bản đồ số 11 và tờ bản đồ số 21 tại xóm L, xã V, huyện P, tỉnh Thái Nguyên, giá trị chuyển nhượng là 1.620.000.000 (một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 20 ngày tính từ ngày 23/3/2022 đến ngày 15/4/2022, số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng. Thỏa thuận phạt cọc là 240.000.000 đồng. Nếu anh Bằng k mua thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

Trong thời gian đặt cọc, chị D đã hai lần yêu cầu anh B thanh toán tiền nhận chuyển nhượng và sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc. Anh B đồng ý và đã thanh toán cho chị D số tiền là 1.400.000.000 đồng. Sau đó anh B và chị N1 đã bàn bạc để chị D chuyển giao quyền mua bất động sản cho chị N1 03 thửa đất, chị N1 sẽ được đứng tên 03 thửa đất, 03 thửa còn lại anh sẽ đứng tên. Anh và chị N1 đã thông báo nội dung này cho chị D và anh C và được hai vợ chồng chị D và anh C đều nhất trí. Do vậy, ngày 19/4/2022 chị N1 và chị D, anh C đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất là thửa 253, 45 và 249. Anh B và chị N1 đã thanh toán tiền đối với 03 thửa đất này vào ngày 16/4/2022 nên chị N1 đã hoàn tất việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất đứng tên chị N1. Ba thửa đất còn lại là 167, 165, 46 chị D viện lý do là sổ đỏ đang cho mượn nên chưa lấy để ký kết hợp đồng được, chị D hẹn với anh sẽ ký sau vài ngày. Tuy nhiên kể từ đó đến nay anh đã yêu cầu rất nhiều lần nhưng chị D đều không thực hiện. Sau đó anh mới phát hiện 03 thửa đất này không đứng tên chị D mà đứng tên ông Hoàng

Hữu A, là bố đẻ của chị D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX436173 số vào sổ số CGS01137.

Sau nhiều lần làm việc và muốn giải quyết tình cảm nhưng chị D không hợp tác. Do vậy anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Hoàng Thị Thùy D có trách nhiệm trả cho anh tổng số tiền 841.680.000 đồng bao gồm tiền đặt cọc 120.000.000 đồng, tiền phạt cọc 121.680.000 đồng, tiền chuyển nhượng các thửa đất số 167, 165, 46 mà anh đã thanh toán trước 600.000.000đ và phải trả lãi suất là 10%/năm kể từ ngày khởi kiện.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu chị D phải trả số tiền phạt cọc 121.680.000 đồng mà chỉ yêu cầu chị D thanh toán số tiền 720.000.000 đồng bao gồm 120.000.000 đồng đặt cọc và 600.000.000 đồng đã thanh toán vượt quá phần đất chị D đã chuyển nhượng và yêu cầu trả lãi đối với số tiền này, lãi suất là 10%/năm.

Bị đơn chị Hoàng Thị Thùy D tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Chị D có thỏa thuận chuyển nhượng 4378m² đất cho anh Ôn Văn B, trong đó có 1717m² đất lúa ở xóm L, xã V, huyện P, tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Hữu A, là bố đẻ chị D; 961m² đất tại xóm L, xã V, huyện P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX436171 mang tên Hoàng Thị Thùy D; 1670m² đất tại xóm L, xã V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX436172 mang tên Hoàng Thị Thùy D.

Ngày 23/3/2022, chị D và anh Ôn Văn B có ký hợp đồng đặt cọc thể hiện: Chị D chuyển nhượng 4378m² cho anh Ôn Văn B với số tiền 1.620.000.000 đồng, anh Ôn Văn B phải đặt cọc cho chị số tiền 120.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 20 ngày kể từ ngày 23/3/2022 đến ngày 15/4/2022. Anh B đã trả cho chị đủ số tiền 120.000.000 đồng. Trong thời gian từ ngày 23/3/2022 đến ngày 19/4/2022, anh B đã trả cho chị thêm số tiền là 300.000.000 đồng.

Ngày 19/4/2022, chị D đã ký hợp đồng chuyển nhượng 2631m², người ký nhận chuyển nhượng lúc này không phải là anh B mà là chị Lê Thị N1, sinh năm 1989, địa chỉ: Phường P, thành phố T. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị Lê Thị N1 đã chuyển vào tài khoản ngân hàng cho chị D số tiền 1.100.000.000 đồng. Còn lại 1717m² chưa thực hiện chuyển nhượng được vì bên nhận chuyển nhượng chưa nhận.

Từ tháng 6/2022, anh B liên tục có đơn yêu cầu chị D trả số tiền 841.680.000 đồng. Phần diện tích đất còn lại là 1717m² đất lúa chị D chưa được ký hợp đồng chuyển nhượng và bên mua còn nợ lại số tiền 100.000.000 đồng. Chị luôn sẵn sàng chuyển nhượng phần diện tích đất lúa còn lại để thu hồi tiền và hoàn tất thủ tục cho bên mua. Nhưng phía anh B và chị N1 không chịu hợp tác. Đến nay anh B yêu cầu chị D phải trả số tiền 720.000.000 đồng chị D không nhất

trí, chị D đồng ý chuyển nhượng hết số đất còn lại cho anh B nhưng anh B không nhận chuyển nhượng chứ không phải chị D vi phạm hợp đồng đặc cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị N1 trình bày: Chị N1 và anh Ôn Văn B có quan hệ hợp tác góp vốn để cùng đầu tư bất động sản. Hai bên có quyền ngang nhau trong tìm kiếm, quyết định mua bất động sản, định đoạt việc sử dụng tài sản góp chung để đặc cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản. Khi một bên đã đặt cọc mà vì bận hay có lý do riêng thì bên còn lại được quyền để tiếp tục thực hiện với các bên.

Ngày 23/3/2022, trên cơ sở thỏa thuận và xem xét các bất động sản mà chị D giới thiệu, anh B và chị D đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo quyền giao kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Đối tượng bất động sản mà anh B và chị D thỏa thuận gồm 06 thửa đất là các thửa đất số 165, 167, 46, 249, 253, 45 tờ bản đồ số 11 và 21 tại xóm L, xã V, huyện P, tỉnh Thái Nguyên với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.620.000.000 đồng. Anh B và chị D thỏa thuận nếu bên bán không bán sẽ phải chịu phạt một khoản tiền gấp đôi tài sản đặc cọc là 240.000.000 đồng, ngược lại nếu bên mua không mua thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặc cọc là 120.000.000 đồng, thời gian đặc cọc từ ngày 23/3/2022 đến ngày 15/4/2022.

Trong thời gian từ ngày 23/3/2022 đến ngày 15/4/2022 chị D yêu cầu chúng tôi thanh toán tiền nhận chuyển nhượng và sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày cuối cùng của thời hạn đặc cọc. Chúng tôi đồng ý và thanh toán thêm 1.400.000.000 đồng.

Sau đó chị có bàn bạc với anh B để chị N1 đứng tên 03 thửa đất, anh B đứng tên 03 thửa đất, chị N1 và anh B đã thông báo nội dung này cho chị D và anh C. Cả hai vợ chồng chị D đều nhất trí nên ngày 19/4/2022 chị N1 và chị D, anh C đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất 253, 45, 249, phía chị N1 đã thanh toán tiền cho chị D ngày 16/4/2022. Chị đã hoàn tất việc đăng ký biến động nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất 253, 45, 249 đứng tên chị là Lê Thị N1. Ba thửa đất còn lại là 167, 165, 46 chị D viện lý do đang cho mượn sổ nên chưa lấy để ký kết hợp đồng được, hẹn anh B vài ngày sau sẽ ký hợp đồng. Kể từ đó đến nay, chị D không thực hiện việc chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho anh B. Sau đó chị phát hiện 03 thửa đất này không đứng tên chị D mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Hữu A, bố đẻ của chị D. Sau nhiều lần giải quyết tình cảm, chị D không chịu hợp tác.

Nay anh B khởi kiện yêu cầu chị D trả số tiền 720.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày khởi kiện, chị nhất trí với yêu cầu của anh B.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Bị đơn hoàn toàn có lỗi cố ý trong việc cung cấp thông tin cho nguyên đơn. Bị đơn biết rõ trong 06 thửa đất cam kết chuyển nhượng thì thửa đất số 165, 167, 46, tờ bản đồ 21 hiện đang đứng tên ông Hoàng Hữu A, không đủ điều kiện chuyển nhượng cho nguyên đơn. Đồng thời, trong thời gian đặt cọc, bị đơn

không xuất trình được bản gốc GCN quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên để chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng đất hợp pháp của mình cho bên mua. Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc quy định rõ nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc là phải chứng minh được quyền sở hữu của mình đối với các thửa đất chuyển nhượng. Các bên không quy định cụ thể thời điểm sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng, nhưng căn cứ theo Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định về biện pháp bảo đảm nghĩa vụ là “đặt cọc” thì trong thời hạn cọc các bên phải giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 167, 168 Luật đất đai, Điều 40 Luật công chứng. Ngày 19/4/2022 tại văn phòng C1 chỉ có mặt vợ chồng chị D, chị N1, anh B, không có mặt ông Hoàng Hữu A - người bắt buộc phải có mặt để giao kết chuyển nhượng được 03 thửa đất gồm các thửa đất số 165, 167 và 46 nên các bên không thể giao kết được 03 thửa đất này. Chị D cho rằng anh Bằng không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng tại thời điểm ngày 19/4/2022 là không có cơ sở, vì trên thực tế tại thời điểm ngày 19/4/2022 anh B chưa gặp mặt ông Hoàng Hữu A, chưa đồng ý giao kết hợp đồng với ông Hoàng Hữu A, chính sự vắng mặt của ông Hoàng Hữu A và việc không xuất trình được bản gốc GCN quyền sử dụng đất số hiệu CX 436713 đã khiến cho hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đối với 03 thửa đất 165, 167 và 46 không thể thực hiện được.

Đối với 03 thửa đất đứng tên ông Hoàng Hữu A, chị D muốn chuyển giao nghĩa vụ này cho người khác thực hiện phải được bên có quyền đồng ý theo Điều 370 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, anh B khẳng định không được chị D thông báo về việc ông Hoàng Hữu A sẽ thế nghĩa vụ thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng, anh B cũng chưa từng gặp ông Hoàng Hữu A. Ngày 19/4/2022 cả hai vợ chồng chị D, anh C trực tiếp đến địa chỉ của văn phòng C1 giao kết hợp đồng (theo lịch của anh C). Đến ngày 16/5/2022 chị D đổ lỗi cho việc anh Bằng không thông báo cho chị D địa chỉ cụ thể văn phòng C1 để chị D đến giao kết Hợp đồng là không có căn cứ, bởi lẽ người phải đến giao kết hợp đồng phải là ông Hoàng Hữu A thì mới thực hiện được giao kết hợp đồng, bản thân chị D đã đến văn phòng công chứng Vũ Gia Đ 01 lần nay không thể viện cớ không biết văn phòng công chứng ở đâu, địa chỉ nào để đến giao kết hợp đồng.

Ngày 16/5/2022 sau khi thúc giục nhiều lần mà chị D vẫn không thể thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, anh B đã thông báo về việc chị Hoàng Thị Thùy D vi phạm nghĩa vụ, nên đơn phương chấm dứt hợp đồng cọc, phạt cọc, đòi lại số tiền đã thanh toán trước theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc này mục đích giao kết hợp đồng không đạt được đầy đủ như ban đầu nên bên bị vi phạm (tức bên nguyên đơn) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên bị đơn đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, do đó nguyên đơn có quyền được yêu cầu bị đơn phải chịu các hậu quả pháp lý từ việc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng

Các yêu cầu nguyên đơn đề nghị Toà án xem xét, giải quyết là có căn cứ và hợp pháp. Các nội dung chính mà hai bên đã thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 là hoàn toàn phù hợp với Điều 385, 398, 400, 401 của Bộ luật dân sự, đã đầy đủ các nội dung của một hợp đồng dân sự. Căn cứ theo Điều 167 Luật đất đai hợp đồng đặt cọc không phải thực hiện công chứng do đó, hợp đồng đặt cọc đã được hai bên giao kết bằng văn bản, căn cứ theo Điều 401 Bộ luật dân sự.

Căn cứ quy định trên, thì hợp đồng đặt cọc có hiệu lực ngay tại ngày 23/3/2022, bên đặt cọc đã hoàn tất nghĩa vụ giao cọc ngay sau khi ký kết, thậm chí bên đặt cọc còn thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay trong thời hạn đặt cọc trước thời điểm hai bên ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận đặt cọc. Do đó bên đặt cọc không có lỗi, việc thanh toán là nghĩa vụ của bên đặt cọc sẽ phát sinh khi hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên trên cơ sở tự nguyện thoả thuận, hai bên đồng ý cho bên mua thực hiện nghĩa vụ thanh toán trước thời điểm đến hạn, điều này không vi phạm điều cấm, không trái với đạo đức xã hội, không vi phạm thoả thuận ban đầu nên không xác định lỗi của bên nào trong việc thanh toán tiền trước thời điểm phát sinh nghĩa vụ. Bên nhận đặt cọc sau khi nhận được tài sản cọc bắt buộc phải chứng minh các cam kết của mình với bên đặt cọc, trong đó nghĩa vụ cơ bản và quan trọng nhất là chứng minh được quyền sở hữu, quyền định đoạt của mình đối với tài sản cam kết bán cho bên đặt cọc.

Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực chỉ đến ngày 15/4/2022 tuy nhiên trên thực tế cả hai bên đã không thu xếp để ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn cọc lần 1, bằng hành vi và qua các nội dung nhắn tin được lập vi bằng lại vào 02 thời điểm ngày 16/4/2022 và ngày 16/5/2022 các bên vẫn tiếp tục nhắn tin qua lại với nhau về việc tiếp tục hoặc xác nhận sẽ thực hiện các nghĩa vụ với nhau. Cụ thể ngày 16/4/2022 thì chị D xác nhận nhận thêm 1.1 tỉ đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh B, ngày 16/5/2022 qua đoạn hội thoại trên có thể nắm bắt được ý chí của hai bên là sẽ tổ chức bàn giao mặt bằng (bàn giao vật) trước, rồi mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng. Hợp đồng đặt cọc trong quá trình thực hiện, đã được các bên sửa đổi các điều khoản về thời hạn đặt cọc, sửa đổi, bổ sung quy định về thanh toán tiền chuyển nhượng, về thời điểm thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản và bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất. Nội dung này được chính các đương sự trả lời tại phần tranh tụng của phiên tòa.

Phía bị đơn là bên duy nhất không thể hoàn thành được nghĩa vụ hợp đồng với bên có quyền. Với việc vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trên, bên đặt cọc không có nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với bên nhận đặt cọc. Căn cứ khoản 4, Điều 422 và Điều 428 của BLDS quy định về chấm dứt hiệu lực của hợp đồng do đơn phương chấm dứt hiệu lực hợp đồng:

Như vậy số tiền 120.000.000 VNĐ được giao với mục đích giao cọc, nay việc thanh toán bên đặt cọc đã thanh toán thừa so với nghĩa vụ tương ứng của mình nên tiền đặt cọc không sử dụng vào mục đích trừ vào nghĩa vụ thanh toán, việc trả lại toàn bộ tài sản cọc đã nhận là phù hợp với khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Do đó yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc là đúng quy định pháp luật.

Đối với số tiền thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do tổng số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm tiền cọc mà bên nguyên đơn đã thanh toán là 1,4 tỉ đồng, nên sau khi trừ đi số tiền chuyển nhượng tương ứng các bên đã giao kết thì số tiền bà D phải hoàn trả lại cho anh B là: 600.000.000 VNĐ là phù hợp với khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự.

Đối với yêu cầu đề nghị Toà án buộc bị đơn phải trả lãi tương ứng số tiền chậm trả. Đề nghị áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự và đề xuất mức lãi suất tính lãi chậm trả theo khoản 2, Điều 357 với mức 10% là có căn cứ và cần được chấp nhận.

Đối với 3 thửa đất đã chuyển nhượng cho chị N1: Chị D đã chuyển nhượng 03 thửa đất trong số 06 thửa đất cho chị N1 là được sự thống nhất của các bên điều này phù hợp với Điều 365 Bộ luật dân sự quy định về việc chuyển giao quyền yêu cầu. Việc chuyển giao quyền nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trong tổng số 06 thửa đất giữa anh B và chị N1 đã được thông báo chị D, vợ chồng chị D, anh C đã nhất trí và ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị N1, có công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 19/4/2022.

Đề nghị Toà án tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn chị Hoàng Thị T D phải thanh toán cho bên nguyên đơn tổng số tiền: 720.000.000 VNĐ. Tạm tính tiền lãi từ ngày khởi kiện đến ngày 17/8/2023 số tiền lãi là: 70.600.000 VNĐ;

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DSST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273, Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 328, Điều 428; Điều 358 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Ôn Văn B đối với bị đơn chị Hoàng Thị Thùy D.

Tuyên xử:

1. Buộc bị đơn chị Hoàng Thị Thùy D phải trả lại cho nguyên đơn anh Ôn Văn B số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng tiền đặt cọc và số tiền

600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng đã chuyển vượt phần nghĩa vụ bị đơn thực hiện. Tổng cộng là: 720.000.000 (bảy trăm hai mươi triệu) đồng.

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

2. Về án phí:

Nguyên đơn anh Ôn Văn B không phải chịu án phí nên được nhận lại số tiền 18.625.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Lương theo biên lai thu tiền số 0003518, ngày 14/11/2022;

Bị đơn chị Hoàng Thị Thùy D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 32.800.000 (ba mươi hai triệu tám trăm nghìn) đồng nộp ngân sách nhà nước.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền yêu cầu, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo bản án của đương sự.

- Ngày 06/9/2023 bà Hoàng Thị Thùy D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên;

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc chị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi tòa án cấp sơ thẩm xét xử, bị đơn có đơn kháng cáo trong hạn và nộp tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật giải quyết: Theo đơn khởi kiện Anh Ôn Văn B khởi kiện yêu cầu chị Hoàng Thị Thùy D, trú tại: xóm L, xã V, huyện P, tỉnh Thái Nguyên trả lại số tiền đã đặt cọc và số tiền đã chuyển vượt quá nghĩa vụ chị D thực hiện theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đòi lại tài sản, Tòa án thụ lý giải quyết vụ án với quan hệ giải quyết là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản” theo quy định tại Điều 328, 166 Bộ luật dân sự; Khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a

khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

2.1 Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn anh Ôn Văn B và bị đơn chị Hoàng Thị Thùy D đều thống nhất là ngày 23/3/2022, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc số tiền 120.000.000 đồng để mua bán chuyển nhượng 06 thửa đất 249, 167, 165, 46, 253, 45 tại tờ bản đồ số 11 và tờ bản đồ số 21, địa chỉ các thửa đất tại xóm L, xã V, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Hai bên đã thỏa thuận mua bán với giá 1.620.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 20 ngày từ ngày 23/3/2022 đến ngày 15/4/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Ôn Văn B đã chuyển cho chị Hoàng Thị Thùy D thêm số tiền 1.400.000.000 đồng (ngày 03/4/2022 chuyển 300.000.000 đồng chị D viết giấy nhận tiền, ngày 16/4/2022 anh B chuyển khoản qua ngân hàng, nội dung ghi Lê Thị N1 chuyển tiền mua đất). Sau khi nhận số tiền trên ngày 19/4/2022 chị Hoàng Thị Thùy D đã thực hiện chuyển nhượng cho chị Lê Thị N1 là người hợp tác làm ăn với anh B 03 lô đất gồm thửa 249 diện tích 961m² với giá 600.000.000 đồng; thửa đất số 253 diện tích 826m² và thửa đất số 45 diện tích 844m² với giá 200.000.000 đồng trên cơ sở có sự đồng ý và thống nhất của anh B, chị N1 và vợ chồng chị D, anh C. Còn 03 thửa đất số 46, 165, 167 chưa thực hiện chuyển nhượng.

[2.2] Về yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc và số tiền đã thanh toán vượt quá phần nghĩa vụ chị D thực hiện: Theo hợp đồng đặt cọc, anh B đặt cọc cho chị D số tiền 120.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 06 thửa đất, thời hạn đặt cọc là 20 ngày từ ngày 23/3/2022 đến ngày 15/4/2022 (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. Khi thủ tục công chứng hoàn tất. Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A). Tại phiên tòa anh B và chị D đều thừa nhận có thống nhất với nhau gia hạn thêm thời hạn là 01 tháng kể từ ngày 16/4/2022 nhưng chỉ nói miệng với nhau không ghi vào trong hợp đồng. Đến ngày 19/4/2022 hai bên thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C1 đối với 03 thửa đất 249, 253, 45 tổng giá tiền là 800.000.000 đồng người chuyển nhượng là chị Hoàng Thị Thùy D, anh Nguyễn Mạnh C, người nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị N1 (người hợp tác làm ăn với anh B). Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không ai có ý kiến về 03 thửa đất đã chuyển nhượng nên xác định theo như hợp đồng đặt cọc thì các bên đã thực hiện được một phần. Tổng số tiền anh B đã chuyển cho chị D là 1.520.000.000 đồng bao gồm cả 120.000.000 đồng tiền đặt cọc. Như vậy anh B đã chuyển vượt quá số tiền chị D đã thực hiện nghĩa vụ là (1.400.000.000 đồng – 800.000.000 đồng = 600.000.000 đồng) và 120.000.000 đồng đã đặt cọc ngày 23/3/2022. Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài*

sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền...” trong trường hợp này số tiền đặt cọc không được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên số tiền đặt cọc vẫn còn.

[2.3] Đối với 03 thửa đất số 165, 167 và 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX436713 mang tên ông Hoàng Hữu A là bố đẻ chị D chưa thực hiện chuyển nhượng. Anh B cho rằng chị D không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng 03 thửa đất này nên anh chấm dứt hợp đồng vào ngày 16/5/2022, không nhận chuyển nhượng 03 thửa đất này nữa. Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên có thỏa thuận gia hạn thời hạn đặt cọc là 1 tháng, bởi sau khi hết thời hạn đặt cọc (ngày 15/4/2023) ngày 16/4/2022 anh B chuyển cho chị D thêm số tiền 1.100.000.000 đồng và hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất tại văn phòng C1 ngày 19/4/2022. Tại phiên tòa, hai bên đương sự đều thừa nhận có thỏa thuận miệng với nhau về việc gia hạn hợp đồng đặt cọc là 01 tháng điều này là phù hợp với những gì các bên đã thực hiện và phù hợp với quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự

Tại Vi bằng anh Ôn Văn B giao nộp cho Tòa án thể hiện anh B có nhắn tin qua lại với chị D về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao mốc giới đất nhưng chị D không thực hiện và cũng không có phản hồi nên hết thời hạn gia hạn 1 tháng mà hai bên đã thỏa thuận chị D không thực hiện nghĩa vụ, anh B chấm dứt hợp đồng là đúng quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.4] Về ý kiến của bị đơn chị D cho rằng chị vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất còn lại nhưng phía nguyên đơn anh Bằng không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng do không cung cấp xác nhận là người có quyền sử dụng đất nông nghiệp và anh B chưa trả hết số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng nên việc chuyển nhượng không thực hiện được nên chị không có lỗi.

Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc 03 thửa đất số 165, 167 và 46, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Hữu A và đến hiện tại chị D cũng không cung cấp tài liệu nào liên quan đến việc ông A ủy quyền cho chị chuyển nhượng 03 thửa đất này. Chị D cũng không cung cấp cho Tòa án tài liệu nào liên quan đến việc chị thông báo cho anh B tiếp tục thực hiện nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 165, 167 và 46. Đối với ý kiến anh B chưa trả số tiền còn thiếu 100.000.000 đồng như thỏa thuận nên chị không chuyển nhượng, tại Điều 3 trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 thể hiện: Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Như vậy anh B chỉ có trách nhiệm giao đủ tiền khi đã thực hiện thủ tục công chứng hoàn tất, do thủ tục công chứng chưa được thực hiện nên anh B chưa có nghĩa vụ trả số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu là phù hợp thỏa thuận của hai bên. Ngoài ra, tài liệu chứng cứ (BL: 103) có trong hồ sơ vụ án và xác nhận do anh B nộp tại phiên tòa thể hiện: Anh B đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, có xác nhận của UBND nơi cư trú là người trực tiếp

sản xuất nông nghiệp, do vậy quan điểm chỉ D đưa ra là không có căn cứ pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của nguyên đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ D vi phạm thời hạn 1 tháng là có căn cứ chấp nhận, do vậy cần buộc chỉ D trả lại cho anh B số tiền 120.000.000 đồng đã đặt cọc và 600.000.000 đồng đã thanh toán vượt quá phần nghĩa vụ chỉ D thực hiện, tổng số tiền chỉ D phải trả là 720.000.000 đồng.

Đối với quan điểm của bị đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định chưa hết thời hạn gia hạn 1 tháng theo hợp đồng đặt cọc nhưng lại không xác định được thời điểm tính gia hạn từ ngày nào, xác định ông A không được tham gia phiên tòa sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, do đó đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 nêu trên giữa hai bên đương sự thì thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 20 ngày, kể từ ngày 23/3/2022 đến 15/4/2022, theo đó trong quá trình thực hiện hai bên thỏa thuận gia hạn 1 tháng thì phải tính từ ngày tiếp theo là ngày 16/4/2022 đến hết ngày 16/5/2022 là hết thời hạn 1 tháng là đúng thỏa thuận của hai bên đương sự; ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng trong việc không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia phiên họp tiếp cận công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa. Tuy nhiên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản giữa anh B và chỉ D, việc Tòa án xác định và đưa ông Hoàng Hữu A tham gia tố tụng vì ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 167, 165, 46 nêu trên chứ không có quyền nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp hợp đồng đặt cọc nêu trên, mặt khác ông A đã được Tòa án triệu tập đến Tòa án sơ thẩm lấy lời khai thể hiện quan điểm của mình, tại phiên tòa phúc thẩm ông A cũng xác định không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của mình, do vậy trường hợp này không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, do đó không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của phía bị đơn. Yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

2.5 Về tiền lãi: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả với mức lãi suất 10%/ năm. Hội đồng xét xử thấy: Trong vụ án này việc nguyên đơn trả tiền trước cho bị đơn trước khi thực hiện lập hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện và các bên cũng không thỏa thuận về việc chịu lãi nếu hợp đồng không được thực hiện nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn chỉ D phải chịu 32.800.000 (ba mươi hai triệu tám trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Xét kháng cáo của bị đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Xét đề nghị của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên là có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết các vấn đề khác liên quan không có kháng cáo, nên Tòa án cấp phúc thẩm không đặt ra vấn đề giải quyết tiếp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 308; Điều 147; Điều 148; Điều 264; Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 328, Điều 398, Điều 400, Điều 401, Điều 422, Điều 428; Điều 358 Bộ luật dân sự; Điều 26 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Hoàng Thị Thùy D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DSST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí: Bị đơn chị Hoàng Thị Thùy D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nộp ngân sách nhà nước, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0002169 ngày 11/9/2023 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Phú Lương;
- Chi cục THADS huyện Phú Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Quý My

