

Bản án số 265/2024/DS-PT
Ngày 12 - 12 - 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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 12 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 165/2024/TLPT-DS ngày 01/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 312/2024/QĐ-PT ngày 29/10/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 288/2024/QĐ-PT ngày 21/11/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn P, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N (nay là thôn B), xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn N (nay là thôn B), xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt) và ông Dương H, sinh năm 1979; địa chỉ: 8 N, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thế M, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H, đường B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985; địa chỉ: A B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng C1;

Địa chỉ: Số C, đường N, khu phố N, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Tuấn T1, chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Thế M, sinh năm 1978; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - ông Huỳnh Văn P và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22 tháng 5 năm 2021, ông Huỳnh Văn P đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế M quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 1760m² (Ngang 40m, dài 44m, tính bắt đầu từ cạnh 3-4 sang cạnh 2-1) thuộc thửa đất số: 614, tờ bản đồ số 34, có tổng diện tích là 4.963m², đất tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là: 3.320.000.000 đồng (Ba tỷ, ba trăm hai mươi triệu đồng).

Cùng ngày, ông P và ông M có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/5/2021. Ngay sau khi ký Hợp đồng, ông M đặt cọc lần thứ nhất cho ông P số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Đến ngày 29/5/2021, ông M đặt cọc lần thứ hai cho ông P số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Cùng ngày hôm đó giữa ông P và ông M có ký với nhau Hợp đồng đặt cọc số công chứng 5014, quyền số 01/2021/TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Như vậy tổng số tiền mà ông P đã nhận cọc của ông M là 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*). Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021 thì ban đầu hai bên thỏa thuận là ông P có nhiệm vụ đăng ký tách thửa, lên 100m² thổ cư. Nhưng vì lý do hai bên báo thời gian từ 05 đến 06 tháng mới xong, nên ông M không đồng ý và đề nghị giao cho ông Nguyễn Chí C (ông C là người đại diện pháp lý cho bên ông M, và cũng là người làm chứng trong việc nhận chuyển nhượng giữa ông P và ông M) thực hiện mọi thủ tục pháp lý tách thửa và lên thổ cư. Ông M cam đoan là thời hạn trong vòng 02 đến 03 tháng là hoàn thành các thủ tục tách thửa và lên thổ cư nên ông P đồng ý giao cho ông C thực hiện các công việc trên.

Đến đầu tháng 06, ông Nguyễn Chí C có đưa ông P đi làm thủ tục đăng ký lên thổ cư. Từ đó cho đến ngày 18/10/2021 ông C có đến nhà ông P lấy giấy tờ đi đóng tiền lên thổ cư. Trong thời gian đó ông P có gọi điện hỏi ông M làm các thủ tục giấy tờ đã đến đâu và bao giờ mới xong, thì bên ông M đùn đẩy hết hoàn toàn trách nhiệm cho ông Nguyễn Chí C. Sau đó ông P liên lạc với ông C và nhận được câu trả lời là ngày 15/11/2021 sẽ xong mọi thủ tục giấy tờ, nhưng đến

ngày 15/11/2021 ông P không nhận được bất cứ thông tin nào và giấy tờ nêu trên.

Khoảng ngày 27/11/2021, con của ông P đã đến văn phòng riêng của ông C, tọa lạc tại xã B, huyện C để hỏi về kết quả làm thủ tục giấy tờ thì được ông C trả lời là chưa hoàn thành thủ tục tách thửa với lý do là Sở Tài nguyên và Môi trường dừng việc tách thửa.

Vì thời gian hai bên chờ đợi 06 tháng là quá lâu, nên gia đình ông P yêu cầu ông C trả lại toàn bộ hồ sơ, sổ hồng của thửa đất trên, đến ngày 01/12/2021 ông C đã trả lại sổ hồng cho gia đình ông P nhưng không kèm thêm bất cứ giấy tờ gì.

Trong thời gian này, ông P có gọi cho ông M gặp mặt để thỏa thuận và yêu cầu ông M trả thêm 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), khi nào Nhà nước cho tách thửa được thì tách, còn lại: 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng) sẽ thanh toán khi hoàn thành sổ. Nhưng bên ông M không đồng ý và tỏ thái độ không hợp tác, tránh né, ông P đã nhiều lần gọi nhưng ông M không nghe máy.

Sau đó ông P đến Phòng T2 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C làm thủ tục tách thửa thì được biết thửa đất của ông P, không đủ điều kiện để tách thửa (Nhà nước không cho tách thửa), nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế M. Việc không thể chuyển nhượng được quyền sử dụng đất không phải lỗi do ông P; nên ngày 05/12/2021, ông P tiếp tục liên lạc với ông M để đàm phán và đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông P sẽ hoàn trả số tiền mà ông P đã nhận cọc là: 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) cho ông M với lý do như trên, nhưng ông M không đồng ý và không thiện chí hợp tác với ông P.

Nay ông P đề nghị Tòa án nhân dân huyện Châu Đức giải quyết với nội dung như sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/5/2021 được ký giữa ông Huỳnh Văn P với ông Nguyễn Thế M;

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 1.760m², thuộc thửa đất số 614, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Tuấn T1 theo số công chứng 5014, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/05/2021, được ký kết giữa ông Huỳnh Văn P với ông Nguyễn Thế M.

- Ông P đồng ý trả lại ông M số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) mà ông P đã nhận đặt cọc của ông M.

2. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Nguyễn Thế M và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông M thống nhất với ông Huỳnh Văn P là ngày 22/5/2021, ông M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn P quyền sử dụng đất với phần diện tích 1.760m² (Ngang 40m, dài 44m, tính bắt đầu từ cạnh 3-4 sang cạnh 2-1) trong tổng diện tích là 4.963m², thuộc thửa đất số 614, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là: 3.320.000.000 đồng (Ba tỷ, ba trăm hai mươi triệu đồng).

Cùng ngày hôm đó, giữa ông P và ông M có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/5/2021. Ngay sau khi ký Hợp đồng, ông M đặt cọc lần thứ nhất cho ông P là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Đến ngày 29/5/2021, ông M đặt cọc lần thứ hai cho ông P số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Cùng ngày hôm đó giữa ông P và ông M có ký với nhau Hợp đồng đặt cọc số công chứng 5014, quyền số 01/2021/TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Như vậy tổng số tiền mà ông P đã nhận của ông M là 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*). Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021 thì ban đầu hai bên thỏa thuận là ông P có nhiệm vụ đăng ký tách thửa, lên 100m² thổ cư.

Nhưng vì thời gian để đăng ký tách thửa kéo dài nên hai bên giao cho ông C thực hiện việc tách thửa.

Việc giao nhận giấy tờ và thỏa thuận giữa ông P với ông C về việc ủy quyền làm thủ tục tách thửa ông M không nắm rõ, đó là việc của hai bên. Ông M chỉ có nghĩa vụ trả tiền và nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên thời gian trôi qua khá lâu, nhưng ông M vẫn chưa được nhận được diện tích đất chuyển nhượng. Đến nay, đã quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng, do đó ảnh hưởng rất nhiều đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M. Ông P đã vi phạm thỏa thuận tại điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021 được ký kết giữa ông P và ông M.

Ông P có gọi cho ông M gặp mặt để thỏa thuận và yêu cầu ông M trả thêm 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 420.000.000 đồng sẽ thanh toán khi thành sở, nhưng ông M không đồng ý với đề nghị này của ông P.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021, ông P đã vi phạm hợp đồng, do đó ông P phải hoàn trả lại cho ông M số tiền 900.000.000 đồng và phải chịu khoản tiền phạt cọc tương đương với số tiền ông M đã đặt cọc là 900.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng ông P phải hoàn trả cho ông M số tiền là 1.800.000.000 đồng.

Trường hợp ông P tiếp tục chuyển nhượng thì sau khi làm thủ tục tách thửa, ông M đồng ý tiếp tục mua và trả tiền đầy đủ cho ông P chậm nhất là ngày 23/5/2024 phải công chứng xong.

Từ những nội dung trình bày nêu trên ông M cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, do đó ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P, yêu cầu ông P phải hoàn trả cho ông M là 1.800.000.000 đồng.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Tuấn T1 trình bày:*

Văn phòng C1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu của các đương sự. Văn phòng C2 các quyết định của tòa án.

4. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P đối với ông Nguyễn Thế M về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 22/5/2021 (giấy viết tay) giữa ông Huỳnh Văn P với ông Nguyễn Thế M và Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021 giữa ông Huỳnh Văn P với ông Nguyễn Thế M, số công chứng 5014, quyền số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng thực.

Buộc ông Huỳnh Văn P phải hoàn trả cho ông Nguyễn Thế M số tiền đặt cọc là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

5. *Nội dung kháng cáo:*

Ngày 24/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế M có nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức để trả về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

6. *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

7. *Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thế M; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hướng

không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P đối với ông Nguyễn Thế M. Ông Huỳnh Văn P có nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021 đã ký kết; trường hợp từ chối không thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả cho ông Nguyễn Thế M số tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế M đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thế M thì thấy:

[2.1] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc và việc thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Ngày 22 tháng 5 năm 2021, ông Huỳnh Văn P và ông Nguyễn Thế M ký hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất (bên đặt cọc là ông M và bên nhận cọc là ông P) đối với phần diện tích 1.760m² (Ngang 40m, dài 44m) thuộc một phần thửa đất số 614, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là: 3.320.000.000 đồng (Ba tỷ, ba trăm hai mươi triệu đồng), tương đương 83 triệu/m ngang. Hai bên thỏa thuận đặt cọc:

Lần 1, ngày 22/5/2021 số tiền 150.000.000 đồng;

Lần 2, ngày 29/5/2021 số tiền 750.000.000 đồng.

Lần 3, trong vòng 90 ngày kể từ ngày 22/5/2021 đến ngày 22/8/2021 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất; sau khi ký hợp đồng ông M thanh toán số tiền còn lại cho ông P là 2.420.000.000 đồng.

Thỏa thuận riêng hai bên: Khi nào xong sổ, bên bán đất báo trước cho bên mua 10 ngày (bên bán mua giúp 300m² ONT phí ông M chịu) Trường hợp ông P không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà ông M đã đặt cọc.

Trường hợp ông M không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

Ngoài ra, ông P và ông M còn thỏa thuận một số nội dung khác như: trách nhiệm đăng ký sang tên, tiền hoa hồng môi giới.

Ngày 28/5/2021, ông M và ông P viết thêm nội dung vào mặt phía sau của hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2021 có nội dung: Tôi Nguyễn Thế M đã giao tiền đặt cọc lô đất thửa 614, tờ bản đồ số 34, số tiền là 900.000.000 đ (Chín trăm triệu đồng). Tôi cam đoan mọi thuế, phí bên tôi (Bên mua) chịu hoàn toàn, thời gian công chứng phụ thuộc vào việc ra sổ đỏ, lên thổ cư, khi có sổ bên bán đất báo trước cho bên mua 10 ngày để chuẩn bị. Các thủ tục tách thửa, lên thổ cư bên mua chịu tiền, kể cả vượt mức thổ cư cho phép. Quá thời hạn 10 ngày (kể từ ngày bên bán đất báo cho bên mua mà không ra công chứng thì bên mua mất toàn bộ số tiền đặt cọc.

Ngày 29/5/2021, ông P và ông M ký lại hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C1 xác nhận, nội dung giống như thỏa thuận trên và thỏa thuận thời hạn đặt cọc: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày hợp đồng này được công chứng, bên B (ông P) sẽ tiến hành thủ tục đo vẽ, tách thửa, xin chuyển mục đích sử dụng đất, ngay sau khi có bản vẽ tách thửa và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B – Chi nhánh huyện C duyệt thì ông P sẽ thông báo cho ông M trước 10 ngày, hết thời hạn 10 ngày thông báo thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao tiền và các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất.

[2.2] Theo xác nhận của ông P, ông M và căn cứ vào nội dung của hợp đồng thì: Các bên cùng xác định thủ tục tách thửa đất sẽ lâu nên hai bên thỏa thuận khi nào tách thửa đất ra sổ riêng thì ông P sẽ báo cho ông M trước 10 ngày để chuẩn bị tiền và ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, cả ông M và ông P cùng thống nhất không hạn chế thời gian tách thửa và lên thổ cư như thỏa thuận được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2021. Như vậy, ông P và ông M không thỏa thuận cụ thể ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà các bên xác định thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng sự kiện pháp lý là khi tách được sổ đỏ và ông P phải báo trước cho ông M 10 ngày.

[2.3] Xét lỗi dẫn đến việc ông Huỳnh Văn P và ông Nguyễn Thế M không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.760 m² (ngang 40 m x dài 44 m) thuộc một phần thửa đất số 614, tờ bản đồ số 34, tại xã Đ, huyện C thì thấy:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021, hai bên thỏa thuận là ông P có nhiệm vụ đăng ký tách thửa, xin chuyển mục đích sử dụng đất. Sau đó, ông P và ông M cùng đồng ý giao cho ông Nguyễn Chí C (ông C là người làm chứng trong việc ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông M) thực hiện mọi thủ tục pháp lý tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất. Trong khoảng thời gian từ tháng 6/2021 đến ngày 15/11/2021 việc thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa và lên thổ cư của ông Nguyễn Chí C

không có kết quả. Đến ngày 01/12/2021 ông C trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P mà chưa tách được thửa đất theo thỏa thuận của ông P với ông M.

Theo ông P thì: Khi nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 12/2021 ông P có thiện chí muốn chuyển nhượng thửa đất trên cho ông M và yêu cầu ông M trả thêm số tiền 2.000.000.000 đồng, đến khi cho tách thửa và ra sổ thì trả thêm 420.000.000 đồng, nhưng ông M không đồng ý và tỏ thái độ không hợp tác, tránh né, ông P đã nhiều lần gọi nhưng ông M không nghe máy. Đến ngày 29/12/2021, ông P nộp đơn khởi kiện ông M để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2021.

Hội đồng xét xử xét thấy: Đến tháng 12/2021, ông P chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa đối với diện tích 1.760m² (Ngang 40m, dài 44m) thuộc một phần thửa đất số 614, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; do đó có cơ sở để xác định chưa đến thời hạn để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng. Việc ông P yêu cầu ông M đưa thêm số tiền 2.000.000.000 đồng, trong thời gian chờ Nhà nước cho tách thửa và ra sổ riêng là không đúng nội dung mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021. Ông M được quyền từ chối thực hiện việc thanh toán thêm số tiền 2.000.000.000 đồng theo yêu cầu của ông P. Đến ngày 29/12/2021, ông P nộp đơn khởi kiện ông M để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2021, điều này chứng tỏ ông P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2021 với ông M.

Ông Huỳnh Văn P không cung cấp được chứng cứ chứng minh đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 10/5/2024) thửa đất số 614, tờ bản đồ số 34, có tổng diện tích là 4.963m², tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không đủ điều kiện để tách thửa.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để nhận định: Thửa đất số 614, tờ bản đồ số 34, có tổng diện tích 4.963m², tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không đủ điều kiện để tách thửa và xác định đây là trở ngại khách quan là không có căn cứ. Bởi lẽ, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được thay thế bằng Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Tại Điều 3 của Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 quy định về điều kiện thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa:

“1. Điều kiện chung: thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

2. Điều kiện thực hiện tách thửa đối với hộ gia đình, cá nhân

a) Việc chia tách thửa đất để hình thành thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013.

b) Diện tích của các thửa đất sau khi tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 của Quyết định này.

c) Việc tách thửa được thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thì áp dụng quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 thì áp dụng quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thì áp dụng quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Riêng đất nông nghiệp thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất nông nghiệp không áp dụng các quy hoạch xây dựng trên khi giải quyết thủ tục tách thửa.

d) Thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sau khi tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý, kích thước của cạnh tiếp giáp phải đảm bảo kích thước tối thiểu như quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quyết định này”.

Tại Điều 4 của Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 quy định diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa:

“Diện tích tối thiểu và kích thước các thửa đất sau khi tách thửa (không bao gồm phần diện tích hành lang lộ giới, đường giao thông đã có quy hoạch) phải đảm bảo:

1. Đối với đất ở và đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

a) Đất ở

Áp dụng tại khu vực thuộc phường, thị trấn và huyện C có diện tích và kích thước thửa đất: từ 60m² trở lên và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m. Tại địa bàn các xã còn lại có diện tích và kích thước thửa đất: từ 80m² trở lên và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

b) Đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Diện tích và kích thước thửa đất: từ 100m² trở lên và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

2. Đối với đất nông nghiệp

a) Đất trồng lúa thuộc khu vực quy hoạch đất nông nghiệp: diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thửa tại địa bàn các phường, thị trấn thuộc các huyện, thị xã, thành phố và huyện C là 500m²; tại địa bàn các xã còn lại là 1.000m².

b) Thuộc khu vực quy hoạch đất nông nghiệp (trừ đất trồng lúa đã được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 của Quyết định này), quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu như quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 của Quyết định này và phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý, kích thước của cạnh tiếp giáp không nhỏ hơn 5m”.

Như vậy, căn cứ vào Điều 3, Điều 4 Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/5/2024) diện tích 1.760m² (Ngang 40m, dài 44m) thuộc một phần thửa đất số 614, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đủ điều kiện tách thửa riêng.

Nay ông Nguyễn Thế M vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021, nhưng ông Huỳnh Văn P từ chối không thực hiện thủ tục tách thửa để tách sổ riêng, đây là nguyên nhân dẫn đến các bên không thực hiện được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, lỗi hoàn toàn thuộc về ông Huỳnh Văn P, không phải do trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 và sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021 thì ông P (bên nhận cọc) là người từ chối việc giao kết hợp đồng nên phải có trách nhiệm trả cho ông M số tiền cọc đã nhận 900.000.000 đồng và khoản tiền tương đương là 900.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông M có đưa ra yêu cầu phản tố buộc ông P phải trả lại cho ông M số tiền cọc đã nhận 900.000.000 đồng và (tiền phạt cọc) khoản tiền tương đương là 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo cho ông M thực hiện thủ tục: nộp đơn yêu cầu phản tố, đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu ông P phải thanh toán thêm (tiền phạt cọc) khoản tiền tương đương là 900.000.000 đồng để thụ lý yêu cầu phản tố của ông M. Việc Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông M về tiền phạt cọc và buộc ông M phải chịu khoản tiền án phí 39.000.000 đồng là thuộc trường hợp xét xử vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự được quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Điều này dẫn đến việc Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục và sửa bản án sơ thẩm để buộc ông P phải trả thêm khoản tiền phạt cọc 900.000.000 đồng cho ông M.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự để chấp nhận kháng cáo của ông M hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đồng thời, đến thời điểm xét xử phúc thẩm, UBND tỉnh B đã ban hành quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 thay thế Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Vì vậy, khi xét xử lại Tòa án cấp sơ thẩm phải xác minh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm rõ diện tích 1.760m² (Ngang 40m, dài 44m) thuộc một phần thửa đất số 614, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2021, ngày 21/5/2021) có đủ điều kiện tách thửa không, từ đó làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án bị hủy do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Châu Đức để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H1 lại cho ông Nguyễn Thế M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0001177 ngày 30/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 12/12/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Châu Đức;
- Chi cục THADS H. Châu Đức;
- VKSND huyện Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long

