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

Bản án số: 65/2023/DS-PT
Ngày: 05-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quản

Ông Lương Thanh Chín

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Xuân Vi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

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

Trong các ngày 29 tháng 5 và 05 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Lê U, sinh năm 1977

Địa chỉ cư trú: Thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Đ, sinh năm 1958

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Thu T, sinh năm 1996; Địa chỉ: Khu phố F, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn H và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L.

Tại phiên toà, ông Nguyễn Lê U và bà Đặng Thị Thu T có mặt ngày 29/5/2023 và ngày 05/6/2023, Luật sư Nguyễn Văn H có mặt ngày 29/5/2023 và vắng mặt ngày 05/6/2023; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/01/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Lê U trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất nên ông đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại của ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L thửa đất tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với diện tích 1.484,1m^2 (đất trồng cây hàng năm khác).

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 5/2018. Theo hợp đồng, ông Đ, bà L đã tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông U thửa đất trồng cây hàng năm có tờ bản đồ số 105 (203 449 – 8 – B), theo bản đồ hiện trạng 920, diện tích 1.484,1m^2, tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với giá 3.200.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông U đã đặt cọc 200.000.000 đồng và ông Đ, bà L cam kết thời hạn chậm nhất để giao sổ và công chứng chuyển nhượng là không quá 03 tháng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc. Nếu bên bán vì lý do bất kỳ tới thời gian thỏa thuận mà không hoàn tất việc chuyển nhượng thì bên bán phải đền cho bên mua số tiền là 2.000.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, theo yêu cầu của ông Đ, bà L nên ông U đã nhiều lần đưa thêm tiền cho ông Đ, bà L với số tiền 310.000.000 đồng, nên tổng số tiền ông U đưa cho ông Đ, bà L là 510.000.000 đồng. Do quá thời hạn 03 tháng kể từ ngày đặt tiền cọc nhưng ông Đ, bà L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng nên các bên cùng nhau ký lại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ghi nhận lại số tiền đặt cọc và thống nhất lấy ngày 15/5/2018 để thực hiện hợp đồng.

Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/5/2018, các bên thỏa thuận ông Đ, bà L đồng ý chuyển nhượng cho ông U thửa đất BHK (đất trồng cây hàng năm khác), tờ bản đồ số 105 (203 449 – 8 – B), theo bản đồ hiện trạng 920, diện tích 1.484,1m^2, tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với giá 3.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 510.000.000 đồng. Số tiền thanh toán lần hai 1.500.000.000 đồng sẽ được thực hiện tại Thi hành án thành phố P. Số tiền thanh toán lần ba 1.190.000.000 đồng sẽ được thực hiện khi hoàn tất các thủ tục công chứng việc chuyển nhượng thửa đất.

Tại mục 4 phần Cam kết khác của hợp đồng có ghi:

"Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất xin cam đoan thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, hiện tại không có tranh chấp, không thế chấp, không bảo lãnh, không góp vốn.

Tình trạng pháp lý thửa đất:

Đang tiến hành thủ tục cấp sổ đỏ, thời hạn chậm nhất để giao sổ đỏ và công chứng mua bán là không quá 12 tháng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc.

Bên nào không thực hiện những nội dung đã thỏa thuận và cam kết nói trên thì bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra cụ thể như sau:

- Nếu tới thời hạn mà bên bán có sổ đỏ, yêu cầu công chứng và thanh toán số tiền còn lại mà bên mua không mua thì bên mua mất tiền cọc.

- Nếu bên bán vì bất cứ lý do gì mà tới thời gian thỏa thuận mà không hoàn tất việc mua bán thì phải đền bù cho bên mua số tiền 2.000.000.000 đồng".

Do quá thời hạn 12 tháng theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 và hiện nay ông Đ, bà L đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH00003 ngày 12/4/2022, đối với thửa đất BHK (Đất trồng cây hàng năm khác), tờ bản đồ số 105 (203 449 – 8 – B), theo bản đồ hiện trạng 920, diện tích 1.484,1m^2, tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, nên ông U yêu cầu ông Đ, bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc qua đó phải chuyển nhượng cho ông U 1.484,1m^2 trong tổng số 2.030,2m^2 đất của ông Đ, bà L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH00003 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12/4/2022.

Nếu ông Đ, bà L không thực hiện thì căn cứ vào Mục 4 phần cam kết khác của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018, buộc ông Đ, bà L phải trả cho ông U số tiền đặt cọc 510.000.000 đồng và bồi thường 2.000.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Lê U là 2.510.000.000 đồng.

Ông Phạm Đ1 (Phạm Văn Đ2) là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn tại cấp sơ thẩm trình bày:

Thửa đất BHK (Đất trồng cây hàng năm khác), tờ bản đồ số 105 (203 449 – 8 – B), theo bản đồ hiện trạng 920, diện tích 1.484,1m^2, tại thôn T, xã T, T, tỉnh Bình Thuận, theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 được ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L đồng ý chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Lê U là thửa đất 14, tờ bản đồ số 105, diện tích 2.030,2m^2, tại thôn T, xã T, T, tỉnh Bình Thuận đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH00003 ngày 12/4/2022 cho ông Đ, bà L sử dụng.

Lý do có việc tranh chấp là vào ngày 15/5/2018, ông Đ, bà L và ông U cùng nhau ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông Đ, bà L đồng ý chuyển nhượng lại cho ông U thửa đất trồng cây hàng năm, tờ bản đồ số 105 (203 449 – 8 – B), theo bản đồ hiện trạng 920, diện tích 1.484,1m^2, tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với giá 3.200.000.000 đồng, tại thời điểm này toàn bộ diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hợp đồng đặt cọc thì ngay sau khi ký hợp đồng, ông U đã đặt cọc cho ông Đ, bà L số tiền 510.000.000 đồng. Ngoài ra còn thỏa thuận việc trả tiền thêm như sau: Số tiền thanh toán lần 02 là 1.500.000.000 đồng sẽ được thực hiện tại Thi hành án thành phố P. Số tiền thanh toán lần 03 là 1.190.000.000 đồng sẽ được thực hiện khi hoàn tất các thủ tục công chứng việc chuyển nhượng thửa đất.

Tại mục 4 phần Cam kết khác của hợp đồng có ghi:

"Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất xin cam đoan thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, hiện tại không có tranh chấp, không thế chấp, không bảo lãnh, không góp vốn.

Tình trạng pháp lý thửa đất:

Đang tiến hành thủ tục cấp sổ đỏ, thời hạn chậm nhất để giao sổ đỏ và công chứng mua bán là không quá 12 tháng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc.

Bên nào không thực hiện những nội dung đã thỏa thuận và cam kết nói trên thì bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra cụ thể như sau:

- Nếu tới thời hạn mà bên bán có sổ đỏ, yêu cầu công chứng và thanh toán số tiền còn lại mà bên mua không mua thì bên mua mất tiền cọc.

- Nếu bên bán vì bất cứ lý do gì mà tới thời gian thỏa thuận mà không hoàn tất việc mua bán thì phải đền bù cho bên mua số tiền 2.000.000.000 đồng".

Do quá thời hạn 12 tháng theo hợp đồng đặt cọc mà ông Đ, bà L chưa có sổ đỏ giao cho ông U để ký hợp đồng mua bán đất nên ông U khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà L phải tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2018, để chuyển nhượng lại cho ông U 1.484,1m^2 đất trong tổng số 2.030,2m^2 đất của ông Đ, bà L đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH00003 ngày 12/4/2022.

Nếu ông Đ, bà L không đồng ý thì phải hoàn trả cho ông U số tiền đặt cọc 510.000.000 đồng và bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng, thì ông Đ, bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018, để chuyển nhượng lại cho ông U 1.484,1m^2 đất trong

tổng số 2.030,2m^2 đất của ông Đ, bà L đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069420, số vào sổ cấp GCN: CH00003 ngày 12/4/2022 và chỉ đồng ý trả lại cho ông U số tiền đặt cọc 510.000.000 đồng, còn tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 thì ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L chỉ đồng ý bồi thường cho ông Nguyễn Lê U số tiền 510.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng Trần Hải C trình bày:

Ông Trần Hải C là người giới thiệu cho ông U mua lại đất của ông Đ, bà L nên vào tháng 5/2018 các bên đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông Đ, bà L chuyển nhượng lại cho ông U thửa đất trồng cây hàng năm tờ bản đồ số 105 (203 449 – 8 – B), theo bản đồ hiện trạng 920, diện tích 1.484,1m^2, tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với giá 3.200.000.000 đồng và ông C ký tên là người làm chứng.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông U đã đặt cọc 200.000.000 đồng và ông Đ, bà L cam kết thời hạn chậm nhất để giao sổ và công chứng mua bán là không quá 03 tháng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc. Nếu bên bán vì lý do bất kỳ tới thời gian thỏa thuận mà không hoàn tất việc mua bán thì bên bán phải đền cho bên mua số tiền là 2.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ông U đã nhận đất để rào chắn và đứng ra thỏa thuận bồi thường tiền cho các hộ dân có tài sản trên đất theo giấy thỏa thuận bồi thường ngày 24/5/2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông U đã nhiều lần đưa thêm tiền cho ông Đ, bà L với tổng số tiền 510.000.000 đồng, do quá thời hạn 03 tháng kể từ ngày đặt tiền cọc nhưng ông Đ, bà L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên cùng nhau ký lại Hợp đồng đặt cọc và thống nhất lấy ngày 15/5/2018 để thực hiện hợp đồng.

Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/5/2018 thể hiện ông Đ, bà L đồng ý chuyển nhượng cho ông U thửa đất BHK (Đất trồng cây hàng năm khác), tờ bản đồ số 105 (203 449 – 8 – B), theo bản đồ hiện trạng 920, diện tích 1.484,1m^2, tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với giá 3.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 510.000.000 đồng. Số tiền thanh toán lần hai 1.500.000.000 đồng sẽ được thực hiện tại Thi hành án thành phố P. Số tiền thanh toán lần ba 1.190.000.000 đồng sẽ được thực hiện khi hoàn tất các thủ tục công chứng việc chuyển nhượng thửa đất.

Tại mục 4 của hợp đồng có ghi nhận tình trạng pháp lý thửa đất: *"Đang tiến hành thủ tục cấp sổ đỏ, thời hạn chậm nhất để giao sổ đỏ và công chứng mua bán là không quá 12 tháng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc.*

Bên nào không thực hiện những nội dung đã thỏa thuận và cam kết nói trên thì bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra cụ thể như sau:

- Nếu tới thời hạn mà bên bán có sổ đỏ, yêu cầu công chứng và thanh toán số tiền còn lại mà bên mua không mua thì bên mua mất tiền cọc.

- Nếu bên bán vì bất cứ lý do gì mà tới thời gian thỏa thuận mà không hoàn tất việc mua bán thì phải đền bù cho bên mua số tiền 2.000.000.000 đồng".

Như vậy cả 02 hợp đồng đều có nội dung thỏa thuận giống nhau về thửa đất chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng, số tiền bồi thường khi vi phạm hợp đồng, đồng thời chỉ ghi nhận lại số tiền đặt cọc là 510.000.000 đồng và thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc là 12 tháng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

Căn cứ vào: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 92, Điều 147, Điều 233, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 122, Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 328, Điều 385, Điều 401, Điều 408 và Điều 428 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 168 của Luật Đất đai;

- Các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lê U đối với ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Buộc ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Lê U 510.000.000 đồng và bồi thường 2.000.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Lê U là 2.510.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L phải nộp 82.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Lê U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn trả cho ông Nguyễn Lê U 41.100.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số

0004301 ngày 21/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/8/2022, bị đơn ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến: Toà án cấp sơ thẩm không những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, mà còn vi phạm nghiêm trọng về nội dung, nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Lê U; ông Đ, bà L trả lại cho ông U 510.000.000 đồng. Trường hợp Hội đồng xét xử nhận thấy các lỗi vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, không thể khắc phục được thì huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

2. Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên bị đơn có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và bị phạt cọc là có căn cứ, nhưng việc tuyên buộc này là đã thực hiện xong hợp đồng đặt cọc, nên cần hủy hợp đồng này theo quy định tại Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm, tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa vợ chồng ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Lê U, các phần khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn cũng như người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đều thống nhất khai nhận:

[1.1] Vào tháng 5/2018, vợ chồng ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Lê U ký "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo đó ông Đ, bà L chuyển nhượng cho ông U thửa đất trồng cây hàng năm khác (đất BHK), tờ bản đồ số 105 (203 449 – 8 – B), diện tích 1.484,1m^2, tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, với giá 3.200.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông U đã đặt cọc 200.000.000 đồng và ông Đ, bà L cam kết thời hạn chậm nhất để giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công chứng chuyển nhượng là không quá 03 tháng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc.

[1.2] Trong quá trình thực hiện hợp đồng, theo yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà L, ông U đã nhiều lần đưa thêm tiền cho ông Đ, bà L với số tiền 310.000.000 đồng, nên tổng số tiền ông U đưa cho vợ chồng ông Đ, bà L là 510.000.000 đồng.

[1.3] Do quá thời hạn 03 tháng kể từ ngày đặt tiền cọc nhưng ông Đ, bà L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng, nên hai bên thỏa thuận ký lại "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ghi ngày 15/5/2018 để ghi nhận lại số tiền đặt cọc và thống nhất lấy ngày 15/5/2018 để thực hiện hợp đồng.

[1.4] Theo "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 15/5/2018 thì ông Đ, bà L đồng ý chuyển nhượng cho ông U thửa đất BHK (Đất trồng cây hàng năm khác), tờ bản đồ số 105 (203 449 – 8 – B), theo bản đồ hiện trạng 920, diện tích 1.484,1m^2, tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, với giá 3.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 510.000.000 đồng. Số tiền thanh toán lần hai là 1.500.000.000 đồng sẽ được thực hiện tại Thi hành án thành phố P. Số tiền thanh toán lần ba là 1.190.000.000 đồng sẽ được thực hiện khi hoàn tất các thủ tục công chứng việc chuyển nhượng thửa đất.

[1.5] Đến ngày 12/4/2022, UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069420 cho vợ chồng ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105, diện tích 2.030,2m^2.

[2] Tại phiên toà phúc thẩm, hai bên xác định diện tích 1.484,1m^2 hai bên thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng là ½ diện tích đất tranh chấp (2.968,2m^2) được đo đạc trong vụ án trước đây Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết và Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử tại Bản án sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 và Bản án phúc thẩm số 47/2018/DS-PT ngày 22/3/2018. Phần diện tích 2.968,2m^2 đất này khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận được đo đạc lại có diện tích là 2.030,2m^2 là thửa đất 14, tờ bản đồ số 105, diện tích 2.030,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069420 do UBND thành phố P cấp cho vợ chồng ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L ngày 12/4/2022.

[3] Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ghi ngày 15/5/2018, nếu bị đơn không đồng ý thì yêu cầu bị đơn trả lại 510.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận và bồi thường 2.000.000.000 đồng theo thoả thuận được ghi nhận trong hợp đồng.

[4] Phía bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, với lý do như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khai tại phiên toà sơ thẩm (BL241) là do hiện nay giá đất đã thay đổi và gia đình bị đơn đã được cấp "sổ đỏ" nên có quyền thoả thuận lại việc mua bán thửa đất này; còn tại phiên toà phúc thẩm thì người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: do phía nguyên đơn vi phạm hợp đồng, cụ thể vi phạm thời hạn thanh toán lần hai theo thoả thuận; mặt khác, việc hai bên thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích 1.484,1m^2 là vô hiệu do vi phạm diện tích tối thiểu tách thửa theo khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và các Quyết định số 55/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014, Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh B; ngoài ra, việc bị đơn vi phạm thời hạn như thoả thuận trong hợp đồng là do nhiều yếu tố khách quan, cụ thể do dịch covid trong năm 2020-2021 và do lỗi của nguyên đơn vì đã có đơn ngăn chặn gửi cơ quan có thẩm quyền trong quá trình bị đơn tiến hành thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm cho việc cấp giấy chứng nhận bị kéo dài, nên cần áp dụng Án lệ số 25/2018/AL do Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018, không buộc bên nhận đặt cọc phải chịu phạt cọc. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn tiền đặt cọc đã nhận 510.000.000 đồng và hỗ trợ thêm cho nguyên đơn số tiền tương ứng với tiền đặt cọc là 510.000.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến trình bày của phía bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Phía bị đơn viện dẫn lý do bị đơn vi phạm thời hạn thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng là do khách quan, đề nghị áp dụng Án lệ số 25/2018/AL do Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 và cho rằng việc hai bên thoả thuận chuyển nhượng diện tích 1.484,1m^2 đất là vi phạm diện tích đất tối thiểu để tách thửa như nêu trên, để từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở, điều này thể hiện sự thiếu thiện chí trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mà bị đơn đã ký kết.

[5.2] Bởi lẽ, tại phiên toà phúc thẩm, mặc dù bị đơn vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng đã thỏa thuận, nhưng nguyên đơn vẫn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ghi ngày 15/5/2018, đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với diện tích là ½ diện tích thửa đất bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận là 1.015,1m^2/2.030,2m^2 đất để đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định, nếu bị đơn không đồng ý thì yêu cầu bị đơn trả lại 510.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận và bồi thường 2.000.000.000 đồng theo thoả thuận được ghi nhận trong hợp đồng, chứ không phải nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng nên

nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc. Điều này thể hiện nguyên đơn có thiện chí trong việc thực hiện hợp đồng, nhưng phía bị đơn vẫn không đồng ý.

[5.3] Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 510.000.000đồng đã nhận và bồi thường 2.000.000.000 đồng theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, nên Hội đồng xét xử không áp dụng Án lệ số 25/2018/AL do Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 theo đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, vì nội dung vụ án này không giống với tình huống được nêu trong Án lệ số 25/2018/AL.

[6] Ngoài ra, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn còn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

[6.1] *Thứ nhất,* Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thời hạn giao bản án làm ảnh hưởng đến quyền kháng cáo, quyền yêu cầu kháng nghị của bị đơn và các quyền và lợi ích hợp pháp khác. Vấn đề này, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo hồ sơ thể hiện thì ngày 29/7/2022 Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, nhưng đến ngày 21/10/2022 Tòa án cấp sơ thẩm mới gửi bản án sơ thẩm cho bị đơn là vi phạm thời hạn gửi bản án theo quy định tại khoản 2 Điều 269 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, việc vi phạm này không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, vì sau khi tuyên án sơ thẩm, đến ngày 02/8/2022, vợ chồng bị đơn ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L đã nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và vụ án đã được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[6.2] *Thứ hai,* Bản án sơ thẩm ghi thời hạn xét xử không đúng, cụ thể thời gian xét xử từ ngày 26/7/2022 đến ngày 29/7/2022, nhưng ghi xét xử từ ngày 26/7/2020 đến ngày 29/7/2022, đây là sai sót nghiêm trọng nhưng không ra Thông báo sửa chữa, bổ sung Bản án: Việc này Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 02/QĐ-SCBSBA ngày 01/8/2022 (BL269).

[6.3] *Thứ ba,* Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/7/2022 và tại trang 4 của Bản án sơ thẩm thể hiện ông Trần Hải C với tư cách là người làm chứng trong vụ án, nhưng trong suốt các giai đoạn giải quyết vụ án, Tòa án không triệu tập ông Trần Hải C tham gia tố tụng, trong khi đó ông Trần Hải C là bạn của nguyên đơn Nguyễn Lê U là vi phạm Điều 77, khoản 2 Điều 78 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vấn đề này Hội đồng xét xử nhận thấy:

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định hoãn phiên tòa số 145/2022/Đ-HPT ngày 24/6/2022 và ấn định thời gian xét xử vụ án vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 22/7/2022, sau đó ban hành Thông báo số 226/TB-TA ngày 22/7/2022 thay đổi thời gian xét xử đến 14 giờ 30 phút ngày 26/7/2022 thì cùng ngày 22/7/2022 ông Nguyễn Lê U nộp Đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng là ông Trần Hải C, nên trong các văn bản tố tụng trước đó không có tên ông Trần Hải C tham gia phiên tòa.

Mặt khác, theo Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự thì *người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ việc được đương sự đề nghị, Tòa án triệu tập tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng*. Xét thấy ông Trần Hải C có ký tên với tư cách là người làm chứng trong "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" hai bên ký vào tháng 5/2018 (không ghi ngày), nên Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập ông Trần Hải C với tư cách người làm chứng và ghi nhận lời khai của ông C vào bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6.4] *Thứ tư,* Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp, mặc dù tiêu đề ghi "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nhưng bản chất, nội dung là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vấn đề này Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc và xuất trình "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ghi ngày 15/5/2018. Quá trình giải quyết vụ án, cả hai bên đương sự đều thừa nhận hợp đồng này và phía bị đơn còn thừa nhận số tiền 510.000.000 đồng bị đơn đã nhận là tiền do nguyên đơn đặt cọc. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Đối với quan điểm của Luật sư và Kiểm sát viên cho rằng Toà án cấp sơ thẩm tuyên trả tiền đặt cọc và phạt cọc nhưng không tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu sót. Vấn đề này, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hai bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Toà án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc là căn cứ vào thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc, nên việc tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc như ý kiến của Luật sư và quan điểm của Kiểm sát viên là không đúng bản chất của hợp đồng đặt cọc quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L và quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà L là không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Áp dụng: Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lê U đối với ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Buộc ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Lê U 510.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường 2.000.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Lê U là 2.510.000.000 đồng *(Hai tỷ, năm trăm mười triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L phải chịu 82.200.000 đồng *(T1 mươi hai triệu, hai trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Lê U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn trả cho ông Nguyễn Lê U 41.100.000 đồng *(Bốn mươi mốt triệu, một trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004301 ngày 21/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

2.2. Về án phí phúc thẩm:

Buộc ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010012 ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết; Ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L mỗi người phải nộp thêm 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND thành phố P.Thiết;
- VKSND thành phố P.Thiết;
- Chi cục THADS thành phố P.Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái