

Bản án số: 113/2024/DS-PT

Ngày 06-6-2024

V/v “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Bích Thuý

Ông Trần Văn Nhum

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Tâm-Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Ông Lê Văn Quang-Kiểm sát viên

Trong ngày 06 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 307/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 27-10-2023 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Xoài bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2024/QĐPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1993 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Đỗ Thanh Trắc**, sinh năm 1971 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Khu phố 3, phường Th, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

-Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970 “có mặt”

2. Ông Trần Văn M, sinh năm 1967 “vắng mặt”

Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1992 “có mặt”

Cùng nơi cư trú tại địa chỉ: Khu phố Phú Mỹ, phường P, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn:* Ông Phạm Văn M-Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV M thuộc Đoàn Luật sư H “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Số 854 đường T, phường 5, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

-*Người kháng cáo:* Các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M

-*Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2022, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H (Bên B) và các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M (Bên A) có thỏa thuận, ký kết bằng văn bản Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tiêu đề “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc), theo đó nguyên đơn đặt cọc cho các bị đơn số tiền 2.000.000.000 đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là Thửa đất số 13-Tờ bản đồ số 10-Diện tích 8.140m² và tài sản gắn liền với đất là vườn điều, tọa lạc tại khu phố 4, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01222 QSDĐ/2302/QĐ-UB ngày 01 tháng 10 năm 2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp cho các bị đơn. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng/1 sào, ngày 25/3/2022 nguyên đơn đã đặt cọc cho các bị đơn 2.000.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là trong vòng 60 ngày, kể từ ngày 25/3/2022 đến ngày 25/5/2022 và có thỏa thuận thời hạn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bổ sung như sau: “*(Diện tích đo thực tế theo sổ mới bao nhiêu tính tiền nhân 1,2 tỷ 1 sào)*”. Đến ngày 13 tháng 12 năm 2023, các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M mới được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp đổi sổ mới “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số DN 180199, số vào sổ cấp GCN: VP 01958 (Thửa 2-Tờ bản đồ số 9 thay thế cho Thửa 13-Tờ bản đồ số 10, diện tích từ 8.140m² tăng lên diện tích 10.032,8m²).

Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc trên, mặc dù nguyên đơn đã hoàn toàn thừa nhận thực tế nguyên đơn đã được các bị đơn giao nhận toàn bộ Thửa đất và vườn điều đã đặt cọc trên để nguyên đơn quản lý, sử dụng nhưng nguyên đơn vẫn cho rằng các bị đơn có lỗi không thực hiện Hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn; do đó, nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc, đồng thời yêu cầu các bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền

đặt cọc 2.000.000.000 đồng mà các bị đơn đã nhận và yêu cầu các bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc 6.000.000.000 đồng, tổng cộng là 8.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H với lý do các bị đơn không vi phạm Hợp đồng đặt cọc về thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn và các bị đơn có thoả thuận bổ sung về thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Hợp đồng đặt cọc là “(Diện tích đo thực tế theo sổ mới bao nhiêu tính tiền nhân 1,2 tỷ 1 sào)”. Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc thì các bị đơn thực tế đã giao toàn bộ Thửa đất đặt cọc và vườn điều cho nguyên đơn quản lý, sử dụng và đến ngày 13 tháng 12 năm 2023 các bị đơn cũng đã được cấp đổi sổ mới có diện tích của Thửa đất tăng lên, từ diện tích 8.140m² tăng lên 10.032,8m². Tại phiên toà phúc thẩm các bị đơn có thiện chí và mong muốn tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá cả đã thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc nhưng nguyên đơn vẫn không mong muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc nữa do sau thời điểm thoả thuận đặt cọc thì tình hình thực tế giá cả đất đai trên thị trường đi xuống thấp quá và nguyên đơn cũng không thể phân lô Thửa đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho người khác nên thực tế nguyên đơn tự nguyện bỏ cọc, do đó nguyên đơn đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc, vì vậy nguyên đơn phải chịu mất số tiền 2.000.000.000 đồng đặt cọc theo thoả thuận đã cam kết cụ thể, rõ ràng trong Hợp đồng đặt cọc: “*Trường hợp Bên B không đúng hạn theo thoả thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho Bên A.*”

Tại Bản án số 59/2023/DS-ST ngày 27/10/2023 của Toà án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H,

Buộc các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M có trách nhiệm liên đới phải trả lại cho nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H số tiền cọc 2.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 6.000.000.000 đồng, tổng cộng là 8.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, còn quyết định về án phí, biện pháp đảm bảo thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06 tháng 11 năm 2023, các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H do nguyên đơn thực tế đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn phải bị mất số tiền đã đặt cọc 2.000.000.000 đồng.

Ngày 07 tháng 11 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước có Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc và các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông

Trần Văn M và buộc các bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 2.000.000.000 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, chấp nhận toàn bộ các yêu cầu kháng cáo của các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M, sửa toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét các yêu cầu kháng cáo của các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 25 tháng 3 năm 2022 giữa nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H và các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M là hoàn toàn tự nguyện, đúng với mong muốn, ý chí của các bên và phù hợp quy định của pháp luật về hình thức, nội dung, đối tượng, chủ thể giao kết nên có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên ký kết đều phải tuân thủ chấp hành.

[2.2] Tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 25 tháng 3 năm 2022 giữa nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H và các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M thoả thuận cụ thể như sau: *“Bên A phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra ký công chứng và giao hồ sơ cho bên B (Diện tích đo thực tế theo sổ mới bao nhiêu tính tiền nhân 1,2 tỷ 1 sào).”*. Như vậy, Bên A là các bị đơn và Bên B là nguyên đơn đã có thoả thuận bổ sung thời hạn để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là thời điểm sau khi các bị đơn hoàn tất các thủ tục và các bị đơn đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp đổi theo đúng diện tích thực tế của Thửa đất mới thì hai bên cùng nhau tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế đến ngày 13 tháng 12 năm 2023 các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M mới được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp đổi *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* số DN 180199,

sổ vào sổ cấp GCN: VP 01958 với diện tích 10.032,8m² thì kể từ ngày 13 tháng 12 năm 2023 đến sau này là ngày các bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc trên, hơn nữa tại phiên toà nguyên đơn đã hoàn toàn thừa nhận quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn đã được các bị đơn giao nhận thực tế toàn bộ Thửa đất và vườn điều đã đặt cọc trên để nguyên đơn quản lý, sử dụng, nhưng do nguyên đơn đã tự ý bỏ quyền quản lý, sử dụng Thửa đất và vườn điều, nguyên đơn tự ý huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc và sau đó ngày 23 tháng 4 năm 2023 (trước ngày các bị đơn được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới ngày 13 tháng 12 năm 2023) nguyên đơn đã tiến hành khởi kiện đối với các bị đơn tại Toà án cấp sơ thẩm để bỏ cọc là nguyên đơn thực tế rõ ràng đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc.

[2.3] Tại phiên toà phúc thẩm, các bị đơn đều có thiện chí và mong muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc và tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn thấy tình hình giá cả thị trường đất đai xuống quá thấp và nguyên đơn cũng không thể phân lô Thửa đất để chuyển nhượng lại cho người khác được nên nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc trên và nguyên đơn cũng không muốn tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn nữa nên nguyên đơn thực tế đã tự ý huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc trên. Theo thoả thuận của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 25 tháng 3 năm 2022 giữa nguyên đơn và bị đơn cụ thể, rõ ràng như sau: *“Trường hợp Bên B không đúng hẹn theo thoả thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho Bên A.”*. Như vậy, Bên B là nguyên đơn thực tế đã rõ ràng vi phạm Hợp đồng đặt cọc về thoả thuận thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giá cả đất đai theo thị trường xuống quá thấp và nguyên đơn không thể phân lô Thửa đất để chuyển nhượng lại cho người khác được, thể hiện nguyên đơn không có thiện chí và không mong muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa, nguyên đơn tự nguyện bỏ cọc nên nguyên đơn phải mất số tiền 2.000.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn theo thoả thuận đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc.

[2.4] Do nguyên đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc như đã nêu ở trên nên yêu cầu của nguyên đơn đối với các bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 6.000.000.000 đồng cũng không có căn cứ nên cũng không được chấp nhận.

[2.5] Từ những cơ sở và lập luận nêu trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm xét xử không đúng thực tế khách quan và không đúng thoả thuận của các bên trong Hợp đồng đặt cọc nên chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ và chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn yêu cầu chấp nhận toàn bộ các yêu cầu kháng cáo của các bị đơn Bà

Nguyễn Thị H , Ông Trần Văn M, sửa toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ và chấp nhận toàn bộ các yêu cầu kháng cáo của các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M, sửa toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; còn các bị đơn Bà Nguyễn Thị H , Ông Trần Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M được chấp nhận nên các bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu kháng cáo của các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M ;

Sửa toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015,

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H về việc huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 25 tháng 3 năm 2022 giữa nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H và các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M ;

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H về việc buộc các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M phải trả lại cho nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng;

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H về việc buộc các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M phải trả cho nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H số tiền phạt cọc 6.000.000.000 đồng.

3. Về án phí: Căn cứ các điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H phải nộp 116.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 60.000.000 đồng tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0004881 ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu H còn phải nộp 56.000.000 đồng. Các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Văn M không phải nộp và được trả lại số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005502, 0005503 cùng ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân thành phố Đ;
- Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Nhân

