

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **67/2023/DS-PT**

Ngày: 06/6/2023

V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc để đảm bảo việc
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:

Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Thẩm phán:

Ông Trần Phước Hiệu

Bà Lê Thị Thanh Thái

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

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

Ngày 06 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: 139 Ý La, phường D, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Quốc L, sinh năm 1988. Địa chỉ: Tổ 1, thôn X, xã Ph, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1991, là nhân viên Chi nhánh Công ty TNHH MTV Luật H&P. Địa chỉ: thôn H1, xã H2, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: 197/15 đường B, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 491/40 C, phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Trung T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Quốc L trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 74, diện tích 7.342,6m² tọa lạc tại thôn S, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 309... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/10/2017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS: 03..., cập nhật biến động ngày 07/8/2019. Ngày 15/4/2021, giữa ông Nguyễn Trung T và vợ chồng ông H, bà L đã giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 74, diện tích 7.342,6 m² nêu trên. Theo hợp đồng, ông T đã đặt cọc cho vợ chồng ông H, bà L số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 6.975.470.000 đồng, tương đương 950.000đ/m². Số tiền 5.975.470.000 đồng còn lại sẽ được ông T thanh toán dứt điểm cho vợ chồng ông H vào ngày 14/5/2021 khi hai bên cùng đến văn phòng công chứng để giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, các bên cũng thỏa thuận giá chuyển nhượng nêu trên đã bao gồm toàn bộ tài sản trên đất, cam kết với nhau về phương thức thanh toán, thời hạn thực hiện hợp đồng, tài sản đặt cọc và các điều khoản phạt cọc khi không thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận nêu tại Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 .

Theo hợp đồng, vợ chồng ông H, bà L cam kết bàn giao đúng diện tích, đúng ranh, mốc giới và đúng hệ tọa độ X - Y theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 309.... Vợ chồng ông H, bà L đã yêu cầu công ty TNHH Nhật King tiến hành đo đạc diện tích thực tế của thửa đất thì ông T nhận thấy diện tích thực tế của thửa đất trên chỉ còn 7.154,6 m², giảm 188 m² so với diện tích trên giấy chứng nhận (theo mảnh chính lý thửa đất do công ty Nhật King đo đạc). Đồng thời, ranh mốc giới theo Hệ tọa độ X - Y hiện trạng đất thực tế cũng thay đổi so với Hệ tọa độ X - Y trên giấy chứng nhận. Khi biết được thông tin nêu trên, ông T có liên lạc với vợ chồng ông H và bà L để đàm phán, thỏa thuận, thống nhất lại diện tích chuyển nhượng, mức giá chuyển nhượng,

phương thức chuyển nhượng theo đúng cam kết trong Hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông H và bà L lại có thái độ thách thức, không chịu hợp tác.

Ông Nguyễn Trung T vẫn rất thiện chí tiếp tục nhận chuyển nhượng đối với thửa đất nếu hai bên cùng ngồi xuống đàm phán thương lượng lại mức giá chuyển nhượng phù hợp với diện tích thực tế sau khi đo đạc. Đồng thời, bên bán - vợ chồng ông H và bà L phải có trách nhiệm điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng thực tế. Nhưng vợ chồng ông H, bà L lại có thái độ không hợp tác. Quá bức xúc trước hành vi của vợ chồng H, bà L, ông T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H, bà L tiếp tục thực hiện cam kết trong Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021, tuy nhiên, vợ chồng ông H, bà L nhất quyết từ chối. Hơn nữa, hiện nay vợ chồng ông H, bà L đang có dấu hiệu muốn chiếm đoạt toàn bộ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) mà ông T đã đặt cọc vào ngày 15/4/2021.

Hành vi của vợ chồng ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị L đã vi phạm các nội dung thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021, trái với quy định của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Nay ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 giữa Nguyễn Trung T và vợ chồng ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L;

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*) và bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng theo như hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trung T sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 giữa ông Nguyễn Trung T và vợ chồng ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L là hợp đồng vô hiệu do nhằm lẩn theo Điều 126 Bộ luật dân sự. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*).

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 15/4/2021 bà Nguyễn Thị L có nhận 01 tỷ đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trung T. Với nội dung thỏa thuận tại hai hợp đồng đặt cọc công chứng và viết tay như sau:

Thứ nhất, thời hạn đặt cọc từ 15/4/2021 đến 13/5/2021 nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74, thôn S, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Diện tích: 7.342,6 m² với giá 950.000 đồng/m².

Thứ hai, đến ngày 14/5/2021, ông Nguyễn Trung T phải thanh toán đầy đủ số tiền như hai bên đã thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị L. Đồng thời bên A phải có

trách nhiệm ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng cho bên B là ông Nguyễn Trung T và bàn giao sổ đỏ gốc cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan cho bên B.

Thứ ba, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 01m^2 là 950.000 đồng/ m^2 . Giá tạm tính thửa đất số 08 ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6.975.470.000 đồng.

Thứ tư, hai bên thỏa thuận, giá trị thanh toán là giá được tính theo diện tích thực tế trên thực địa nhân với đơn giá 01m^2 đất (sau khi đo đạc lại).

Thứ năm, hai bên thống nhất thỏa thuận, bên chuyển nhượng (bên A) có trách nhiệm đo đạc, bàn giao mốc giới trên thực địa cho bên nhận chuyển nhượng (bên B) trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong hợp đồng đặt cọc, bên chuyển nhượng (bên A) đã ủy quyền cho bên nhận chuyển nhượng (bên B) là ông Nguyễn Trung T đo đạc lại diện tích trên thực địa thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74.

Thứ sáu, bên nhận chuyển nhượng (bên B) có quyền chỉ định cho người thứ 3 đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng.

Thứ bảy, nếu đến ngày 14/5/2021, bên A không đồng ý chuyển nhượng vì bất cứ lý do gì thì bị phạt gấp đôi tiền đặt cọc; Nếu bên B từ chối nhận chuyển nhượng thì bị mất tiền đặt cọc.

Bên làm chứng (bên C) do ông Nguyễn Trung T (bên B) đưa vào hợp đồng là bà Tạ Thị Thanh B. Khi hai bên thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, bà B không có mặt tại thời điểm giao kết hợp đồng thỏa thuận và cũng không ký làm chứng, bà L không biết bà B là ai nên phần này trong hợp đồng đặt cọc là không có giá trị, bà L không thừa nhận (Điều 4 – hợp đồng viết tay).

Trong thời gian của hợp đồng đặt cọc từ ngày 15/4/2021 đến ngày 13/5/2021 bà L nhiều lần liên lạc, đầu nối, xúc tiến để hai bên đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành các công việc như sau:

Thứ nhất, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, việc thanh toán giá trị thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74 là diện tích thực tế nhân với 950.000 đồng/ m^2 . Ngày 13/5/2021 bà L đã phải mời công ty TNHH Nhật King đo đạc lại. Tại buổi đo đạc và bàn giao mốc giới diện tích trên thực địa ngày 13/4/2021 gồm có bên chuyển nhượng có bà Nguyễn Thị L; ông Nguyễn Trung T, người đo đạc là ông T (nhân viên của công ty Nhật King) và một số người khác. Mốc giới thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74 của bà L, ông H được cố định bằng cột bê tông chôn sâu tại các góc và xung quanh, khi đo đạc phía bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Trung T đã sử dụng sơn xịt để đánh dấu. Sau khi có kết quả đo đạc, diện tích thực tế theo thông báo của bên đo đạc là $7.154,6\text{ m}^2$, giảm 188 m^2 so với giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Như vậy, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, giá trị thanh toán chuyển nhượng thửa đất sẽ là $7.154,6 \text{ m}^2 \times 950.000 \text{ đồng/m}^2$.

Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Trung T không thực hiện các thỏa thuận đã giao kết mà đưa ra yêu cầu mới buộc bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị L phải làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh diện tích theo kết quả đo đạc lại thì mới thanh toán tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đây là yêu cầu vô lý vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L do Nhà nước cấp hợp pháp. Mặt khác, việc làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đặt ra trong hợp đồng thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên mà chỉ thỏa thuận bàn giao sổ đỏ gốc cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan đến thửa đất nêu trên cho (quy định tại điều 1 của hợp đồng viết tay). Ngày 14/5/2021, bà Nguyễn Thị L đã đến phòng công chứng Nguyễn Dân, thành phố P nộp hồ sơ công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung T và nhiều lần liên lạc bằng điện thoại yêu cầu ông T đến văn phòng công chứng Nguyễn Dân để ký kết hợp đồng nhưng ông T không đến để ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, cho đến hết ngày 14/5/2021, ông Nguyễn Trung T đã đơn phương từ chối nhận chuyển nhượng không thanh toán tiền, không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74, thôn S, xã T, thành phố P. Tuy nhiên, với thiện chí mong muốn hai bên có thể tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc, bà L đã gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đến ngày 21/5/2021 và nhiều lần liên lạc với ông T nhưng ông Nguyễn Trung T vẫn không ra phòng công chứng và đơn phương từ chối thanh toán, từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74. Việc làm của ông Nguyễn Trung T là vi phạm các thỏa thuận trong hai hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2021 do hai bên ký kết.

Bà L, ông H cho rằng: Thứ nhất, việc ông Nguyễn Trung T lấy lý do diện tích thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74 khi đo đạc lại sụt giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu bên chuyển nhượng (bên A) là bà phải làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh giảm diện tích so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện hành là không thể chấp nhận được vì đây là giấy hợp pháp, diện tích là do nhà nước công nhận, ông T chưa thanh toán tiền, chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì không có quyền gì yêu cầu bà L phải làm lại giấy tờ. Mặt khác cũng không có thỏa thuận nào trong hợp đồng đặt cọc là phải làm lại giấy tờ trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc diện tích thực tế có thể có sai số giảm đã được lường trước trong hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận trong điều 5 của hợp đồng đặt cọc (viết tay) là sẽ thanh toán theo diện tích thực tế trên thực địa nhân với đơn giá 01 m^2 . Mặt khác, ông Nguyễn Trung T chưa thanh

toán tiền, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã buộc bà L phải làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật và không thể chấp nhận được.

Thứ hai, việc ông Nguyễn Trung T đơn phương từ chối thanh toán và từ chối ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc (hai bản) ngày 14/4/2021 là vi phạm các thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và vi phạm pháp luật làm thiệt hại về kinh tế, ảnh hưởng đến quyền là lợi ích của cá nhân bà L, làm cho bà L đến nay không bán được thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74. Ông Nguyễn Trung T phải có trách nhiệm về tài chính bồi hoàn thiệt hại cho bà L. Theo quy định của pháp luật dân sự, ông Nguyễn Trung T mất tiền đặt cọc cho bà Liên.

Thứ ba, việc ông Nguyễn Trung T khởi kiện bà Liên ra tòa và đề nghị tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 giữa bà L và ông T là trái với pháp luật. Vì hợp đồng đặt cọc này (hai bản) được ký kết giữa hai bên chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận, không bên nào ép buộc bên nào, mảnh đất chính chủ, hai bên không có vi phạm pháp luật liên quan đến tài sản chuyển nhượng. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc không phải là hợp đồng dân sự độc lập mà chỉ là điều kiện đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất số 08, tờ bản đồ số 74 giữa Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Trung T. Ở đây, trong trường hợp cụ thể này, ông Nguyễn Trung T đưa ra các lý do không có trong thỏa thuận đặt cọc, vi phạm pháp luật; đơn phương từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất số 08, tờ bản đồ số 74 giữa bà L và ông T. Vì vậy, ông Nguyễn Trung T mất tiền đặt cọc. Việc ông Nguyễn Trung T đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà L và ông là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý nào.

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đình H đề nghị Tòa án nhân dân thành phố P:

1. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Trung T về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2021 giữa hai bên bà L và ông T.

2. Tuyên ông Nguyễn Trung T mất số tiền đặt cọc vì lý do đơn phương từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có lý do xác đáng, không có căn cứ pháp luật. Bà Nguyễn Thị L được hưởng số tiền cọc là 01 tỷ đồng theo hợp đồng đặt cọc giữa hai bên ngày 14/4/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến:
Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn muốn hướng đến là được quyền sử dụng thửa đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Việc thửa đất bị quy hoạch đã làm sai mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất của nguyên đơn. Các đương sự đã bị nhầm lẫn khi giao dịch, là vấn đề khách quan, do đó đề nghị chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do bị nhầm lẫn theo Điều 126 Bộ luật dân sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P đã quyết định:

1. Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 244, Điều 266 Bộ Luật tố tụng dân sự.

- Điều 328, khoản 4 Điều 422, khoản 1, khoản 2 Điều 423, khoản 5 Điều 428 Bộ Luật dân sự.

- Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình.

- Khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 giữa Nguyễn Trung T và vợ chồng ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu do bị nhầm lẫn.

* Chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Trung T và vợ chồng ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L ngày 14/5/2021 về việc bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 7.342,6m² tọa lạc tại thôn S, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 309... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/10/2017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS: 03..., cập nhật biến động ngày 07/8/2019.

* Số tiền ông Nguyễn Trung T đã đặt cọc cho ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*) thuộc về ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L.

* Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Trung T tự chịu 5.000.000 đồng tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ và 2.418.000 đồng tạm ứng chi phí đo vẽ.

* Về án phí: ông Nguyễn Trung T phải nộp 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Trung T đã nộp 36.300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004070 ngày 14/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P được khấu trừ vào án phí. Vậy ông T phải nộp thêm 5.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 03 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn ông Nguyễn Trung T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng đã đặt cọc cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo là nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo với lý do:

+ Diện tích đất thực tế và diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự chênh lệch.

+ Mục đích nguyên đơn hướng tới khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74, thôn S, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận là muốn sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm nhưng hiện nay căn cứ Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố P, tỉnh Bình Thuận thì một phần diện tích của thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74, thôn S, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận được quy hoạch là đất quốc phòng và đất giao thông. Do tại thời điểm ký kết hợp đồng phía nguyên đơn không biết được vấn đề này nên mục đích chuyển nhượng không đạt được là do nhầm lẫn, vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm;

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

+ 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.

+ Về nội dung: Ông Nguyễn Trung T đưa ra lý do diện tích đất thực tế so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự chênh lệch và một phần diện tích đất của thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74, thôn S, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận nằm trong quy hoạch đất quốc phòng và đất giao thông để làm căn cứ cho rằng mình bị nhầm lẫn khi ký kết hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, khi ký kết hợp đồng các bên đã lường trước được có thể xảy ra trường hợp chênh lệch giữa diện tích đất thực tế sử dụng và diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên đã thỏa thuận giá tính trên đơn vị 1m² nhân với diện tích thực tế sử dụng. Đối với vấn đề quy hoạch sử dụng đất thì đến ngày 23/3/2023 UBND tỉnh Bình Thuận mới ban hành quyết định về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố P như vậy tại thời điểm ký kết chưa có quyết định này nên không thể nói là vi phạm quy hoạch nên mục đích chuyển nhượng không đạt được. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trung T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P.

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, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T làm trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đúng thời gian quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc sửa án của cấp sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về tố tụng, quan hệ pháp luật: Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P đã xác định đúng quan hệ pháp luật, đưa đầy đủ những người tham gia tố tụng. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Trung T với ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị L vô hiệu do bị nhằm lẫn theo Điều 126 Bộ luật dân sự. Buộc ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị L phải trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Đối với 02 hợp đồng đặt cọc cùng ngày 15/4/2021, sau khi ký hợp đồng đặt cọc có công chứng xong thì các bên thỏa thuận viết tiếp một bản hợp đồng đặt cọc vừa đánh máy vừa viết tay. Các đương sự không có tranh chấp gì về hình thức, nội dung của hai hợp đồng.

[4] Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.”*

Tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất với nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng. Hội đồng xét xử, nhận thấy các thỏa thuận trong hai hợp đồng đặt cọc đều không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia đều đủ năng lực hành vi dân sự,

việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Hội đồng xét xử, xét thấy nội dung của hai hợp đồng không có gì mâu thuẫn nhau, do đó Hội đồng xét xử, căn cứ vào cả hai hợp đồng đặt cọc này để giải quyết tranh chấp.

[5] Về tranh chấp giữa các đương sự về sự thay đổi diện tích thửa đất chuyển nhượng. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P xác định hiện trạng thực tế của thửa đất: Chung quanh thửa đất có trồng các trụ bê tông để làm ranh giới. Tứ cận thửa đất ổn định không tranh chấp. Về diện tích thửa đất thực tế được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P đo vẽ theo bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất ngày 13/4/2022, diện tích 7.131,9m², giảm 210m² so với giấy chứng nhận là 7.342,6m². Theo Mảnh chính lý thửa đất do công ty TNHH Nhật King đối với bản vẽ ngày 14/5/2021 là 7.154,6m², giảm 188 m². Những lần đo đạc thì diện tích đều thay đổi, giảm so với giấy chứng nhận nhưng tứ cận thửa đất đều ổn định, không có tranh chấp với các thửa đất lân cận. Như vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là sai sót trong việc đo đạc, không phải do lấn chiếm hoặc tranh chấp. Khi ra tại thực địa các đương sự đều thừa nhận đất không có tranh chấp và lấn chiếm nên đối tượng giao dịch được đảm bảo.

[6] Ngày 29/6/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P có văn bản số 5023/CNVPĐKĐDPPT xác định như sau:

- Về điều kiện chuyển nhượng: “*Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất "1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

a) *Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*

b) *Đất không có tranh chấp*

c) *Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*

đ) *Trong thời hạn sử dụng đất.”*

- Việc chênh lệch về diện tích thửa đất: *ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích thửa đất được đo đạc lại trên thực địa thì người nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai 2013 như sau:*

Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại

thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.”

[7] Ngày 16/5/2023, Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận cũng đã có Công văn số 816/STP-NV2, đã xác định: Trên cơ sở rà soát hệ thống Cơ sở dữ liệu công chứng, chứng thực, Sở Tư pháp thấy rằng không có thông tin ngăn chặn đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74, diện tích 7.342,6m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 309... do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/10/2017, cập nhật biến động ngày 07/8/2019 do bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962 là chủ sở hữu.

[8] Như vậy, thửa đất số 8, tờ bản đồ số 74, diện tích 7.342,6m² tọa lạc tại thôn S, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận đủ điều kiện chuyển nhượng. Việc chênh lệch về giảm diện tích sử dụng đất không phải do tranh chấp, lấn chiếm thì người nhận chuyển nhượng vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu đo đạc thực tế. Đồng thời, chính nguyên đơn, bị đơn đều ra tại thực địa kiểm tra các mốc giới đất không thay đổi, giá chuyển nhượng được tính dựa trên diện tích thực tế đo đạc thực tế và đơn giá mà các bên đã thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn không thể cho rằng đất giảm diện tích đất không bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, lấy lý do này để không đến Văn phòng công chứng Nguyễn Dân thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Nguyên đơn cho rằng khi giao kết hợp đồng đặt cọc mục đích nguyên đơn hướng tới khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74, thôn S, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận là muốn sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, nhưng hiện nay căn cứ Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố P, tỉnh Bình Thuận thì một phần diện tích của thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74, thôn S, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận được quy hoạch là đất quốc phòng và đất giao thông. Vì vậy, nguyên đơn bị nhầm lẫn khi ký kết hợp đồng.

Vấn đề này, Hội đồng xét xử thấy rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận chưa ban hành Quyết định số 536/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố P; đến ngày 23/3/2023 thì Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận mới ban Quyết định trên (tính từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến ngày ban

hành Quyết định phê duyệt quy hoạch là hơn 01 năm 09 tháng). Hơn nữa, căn cứ Công văn số 5023/CNVPĐKĐĐPT ngày 29/6/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P và Công văn số 816/STP-NV2 ngày 16/5/2023 Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận, thì thửa đất này đủ điều kiện để chuyển nhượng. Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tại thời điểm hiện nay, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74, thôn S, xã T, thành phố P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 309... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/10/2017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS: 03..., cập nhật biến động ngày 07/8/2019 do là Nguyễn Thị L là chủ sở hữu, không có tranh chấp, bị kê biên hay đã bị thay đổi, điều chỉnh mục đích sử dụng đất theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

[10] Mặt khác, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện các nội dung đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc nếu phía nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp chuyển nhượng quyền sử dụng theo nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích không nằm trong quy hoạch đất quốc phòng và đất giao thông; nhưng tại thời điểm xét xử thì chưa có quyết định thu hồi 01 phần diện tích đất đối với thửa thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74, thôn S, xã T, thành phố P của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên đề nghị của nguyên đơn không có căn cứ để thực hiện.

[11] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn không bị nhầm lẫn khi giao kết hợp đồng đặt cọc; cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên xử như trên là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trung T.

[12] Ý kiến và đề nghị của đại diện Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Trung T không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm và chi phí tố tụng không có kháng cáo và không bị kháng nghị, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét theo trình tự phúc thẩm; các quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trung T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận:

1. Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 244, Điều 266 Bộ Luật tố tụng dân sự.

- Điều 328, khoản 4 Điều 422, khoản 1, khoản 2 Điều 423, khoản 5 Điều 428 Bộ Luật dân sự.

- Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình.

- Khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 giữa Nguyễn Trung T và vợ chồng ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu do bị nhầm lẫn.

[2.2] Chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Trung T và vợ chồng ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L ngày 15/4/2021 về việc bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 7.342,6m² tọa lạc tại thôn S, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 309... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24 /10/2017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS: 03.., cập nhật biến động ngày 07/8/2019.

[2.3] Số tiền ông Nguyễn Trung T đã đặt cọc cho ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*) thuộc về ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị L.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Trung T phải chịu 5.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ và 2.418.000 đồng chi phí đo vẽ, ông Nguyễn Trung T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Trung T phải nộp 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Trung T đã nộp 36.300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004070 ngày 14/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P được khấu trừ vào án phí. Ông Nguyễn Trung T phải nộp thêm 5.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trung T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010150 ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Ông Nguyễn Trung T đã nộp đủ án phí theo quy định.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TP.P;
- VKSND TP.P;
- Chi cục THADS TP.P;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

Vũ Thị Thanh Hòa

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Thanh Hòa