

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 59/2024/DS-PT

Ngày 15-4-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Lê Thị Thanh Thái

Các Thẩm phán : Ông Trần Phước Hiệu

Bà Vũ Thị Thanh Hòa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tuấn 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 Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 200/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024 và thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 25/TB-TA ngày 02 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Minh T, sinh năm: 1980 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ B, ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Dương Thị Thùy L, sinh năm: 1975 (theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2024) (Có mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Anh T1, sinh năm: 1978 (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số G đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1987 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ B, ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Dương Thị Thùy L, sinh năm: 1975 (theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/5/2023) (Có mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông Hoài Biên H1, sinh năm: 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: Số G đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của: Nguyên đơn ông Dương Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị Thùy L trình bày:*

Vào ngày 05/4/2022 giữa ông T và bà Nguyễn Thị Anh T1 thỏa thuận sang nhượng diện tích đất 13 hecta, thuộc các thửa đất 85, 72, 75, 75B, 72A, 78, 78E, 99, 91, 144 tại khu vực dự án 800 ha ở thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận với tổng số tiền là 26 tỷ (1 hecta là 2 tỷ). Sau khi thỏa thuận xong ông T đã đặt cọc cho bà T1 số tiền 3 tỷ. Các bên thỏa thuận: Đến ngày 25/5/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất tính theo giá là 2 tỷ trên 01 ha, ra sổ bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu. 50 ngày công chứng chồng tiền giữ lại 500 triệu đồng, sổ chưa ra thì gia hạn thêm 15 ngày nữa; bao đủ diện tích, bao tranh chấp, bao đủ sổ 13 hecta. Ngoài các thửa đất thỏa thuận thể hiện trong hợp đồng đặt cọc thì ông T và bà T1 còn thỏa thuận sang nhượng thêm một số thửa đất khác để đảm bảo cho đủ diện tích 13 hecta.

Đến hết thời hạn đặt cọc kể từ thời gian 15 ngày gia hạn thêm, ngày 08/6/2022 bà T1 và ông T ra công chứng hợp đồng. Tại Văn phòng C, bà T1 chỉ cung cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 10 hecta. Diện tích đất khi thỏa thuận ký sang nhượng không đủ 13 hecta theo thỏa thuận ban đầu giữa bà T1 và ông T. Ngoài ra, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thỏa thuận sang nhượng cho ông T không phải do bà T1 đứng tên trong sổ đỏ. Cho nên, giữa ông T và bà T1 không thể ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông T đã nhiều lần yêu cầu bà T1 phải trả lại số tiền đặt cọc 3 tỷ đồng nhưng bà T1 không đồng ý. Do bà T1 vi phạm thỏa thuận là diện tích đất sang nhượng không đúng ban đầu và bà T1 không đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đúng ra thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất với ông T là không đúng theo quy định. Cho nên, bà T1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với ông T. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu bà T1 phải trả lại số tiền đặt cọc 3 tỷ đồng và bồi thường thêm số tiền 3 tỷ đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T xin rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường 03 tỷ. Ông T yêu cầu vợ chồng bà T1 phải trả lại số tiền đặt cọc là 03 tỷ đồng.

Ông T xác định số tiền này là tài sản riêng của ông T không liên quan đến bà Nguyễn Thị H là vợ ông T nên ông T yêu cầu vợ chồng bà T1 trả lại số tiền 03 tỷ đồng cho ông T.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Anh T1 trình bày:*

Vào ngày 05/4/2022 bà T1 và ông Dương Minh T có thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 26 tỷ đồng. Ông T đặt cọc số tiền 03 tỷ đồng. Nội dung thỏa thuận thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 ghi các thửa thỏa thuận sang nhượng là 85, 72, 75, 75B, 78, 78E, 99, 91, 144 là thiếu so với nội dung bà T1 và ông T thỏa thuận. Trên thực tế bà T1 và ông T thỏa thuận là 16 thửa bao gồm các thửa: 144,80, 78, 78E, 85, 72, 75, 75B, 72A, 78A, 71, 99, 91, 73, 74, 79 vấn đề này được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T1 và ông T đã ký tại Văn phòng C và một số tin nhắn bà T1 nhắn tin cho ông T để trao đổi thông tin liên quan đến các thửa đất sang nhượng.

Các diện tích đất mà bà T1 thỏa thuận sang nhượng cho ông T có nguồn gốc từ việc vợ chồng bà T1 nhận sang nhượng của vợ chồng ông T2, bà X, bà H2. Mặc dù, các thửa đất thỏa thuận sang nhượng cho ông T bản thân bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế bà T1 đã nhận sang nhượng từ ông T2, bà X và bà H2. Bà T1 đã thanh toán xong các khoản tiền sang nhượng cho ông T2, bà X, bà H2 nên bà T1 được toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến thửa đất này. Ngoài ra, để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì ông T2, bà X, bà H2 đã làm thủ tục ủy quyền cho bà T1 theo quy định. Cho nên, ông T cho rằng tại thời điểm sang nhượng quyền sử dụng đất bà T1 chưa đứng tên trong giấy chứng nhận nên không làm thủ tục sang nhượng cho ông T được là không đúng sự thật.

Vào ngày 08/6/2022 khi đến Văn phòng C, bà T1 đã cung cấp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ để làm thủ tục công chứng. Sau khi kiểm tra, Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng xong, yêu cầu bà T1 và ông T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi các bên kiểm tra lại nội dung hợp đồng và thống nhất ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Văn phòng công chứng đã soạn thảo. Sau đó, bà T1 yêu cầu ông T thanh toán số tiền sang nhượng thì ông T bỏ đi ra ngoài không giao tiền. Khi ông T bỏ đi ra ngoài xe thì ông H1 (chồng bà T1) chạy theo ra xe yêu cầu ông T vào văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng nhưng ông T không chịu vào. Ông Hoài B H1 nói nếu không vào thực hiện hợp đồng thì ông T sẽ bị mất số tiền CỌC. Lúc này, ông T trả lời là “Dạ rồi”. Như vậy, vào ngày 08/6/2022 khi đến hạn ký các thủ tục sang nhượng bà T1 đã thực hiện theo đúng thỏa thuận, các hồ sơ đã cung cấp đầy đủ, bản thân bà T1 đủ tư cách để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T và các bên đã có mặt đầy đủ tại Văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng nhưng ông T không chịu thanh toán tiền sau khi ký vào hợp đồng mà tự ý hủy bỏ thỏa thuận giữa hai bên nên ông T đã vi phạm thỏa thuận.

Đối với vấn đề ông T cho rằng khi đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ 13 hecta theo trong hợp đồng đặt cọc, bà T1 có ý kiến như sau: Trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 ghi diện tích sang nhượng là 13 hecta; số tiền 02 tỷ/01 hecta tổng số tiền sang nhượng là 26 tỷ. Bà T1 có yêu cầu ghi trong hợp đồng là diện tích bao nhiêu tính tiền bao nhiêu vì bà T1 biết đất đai không thể xác định chính xác diện tích đất cụ thể là 13 hecta mà bà T1 chỉ dự đoán trong khoảng 13 hecta. Sau khi đặt cọc thì bà T1 trao đổi với ông T là khi nào ra sổ diện tích bao nhiêu, tính tiền bấy nhiêu thì ông T đã đồng ý. Sau khi đo đạc và tính toán lại các diện tích trong các thửa các bên thỏa thuận sang nhượng thì xác định diện tích khoảng 10,2 hecta. Bà T1 đã thông báo cho ông T biết và ông T đã đồng ý nhận sang nhượng với diện tích 10,2 hecta với số tiền là 02 tỷ/1 hecta. Sau khi trao đổi, ông T đồng ý nên ngày 08/6/2022 bà T1 và ông T đến Văn phòng công chứng Trần N ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất cụ thể của từng thửa đều được thể hiện trong hợp đồng. Do ông T đồng ý diện tích đất sang nhượng trong sổ bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu nên ông T đồng ý ký vào các hợp đồng chuyển nhượng. Cho nên, ông T cho rằng diện tích đất sang nhượng không đủ 13 hecta nên ông T không đồng ý tiếp tục sang nhượng là không đúng. Do ông T đồng ý nên mới ký vào các hợp đồng sang nhượng. Tuy nhiên, do ông T không có đủ tiền để thanh toán cho bà T3 nên ông T lấy lý do đất không đủ 13 hecta.

Do bà T1 đã thực hiện đầy đủ và đúng theo thỏa thuận nên ông T yêu cầu bà T1 trả lại số tiền đặt cọc 03 tỷ thì bà T1 không đồng ý. Hiện nay, bà T1 vẫn chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và hạ giá xuống còn 01 tỷ 700 triệu đồng. Diện tích thực tế khoảng 10,2 hecta (theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng trên thực tế là 10,8 hecta, nhưng bà T1 chỉ tính tiền cho ông T là 10 hecta với số tiền 17 tỷ. Ông T đưa trước cho bà T1 03 tỷ; còn lại 14 tỷ nếu ông T tiếp tục mua thì giao đủ cho bà T1 14 tỷ thì bà T1 sẽ làm thủ tục sang nhượng cho ông T trong thời gian 02 tháng. Nếu ông T không mua nữa thì phải mất số tiền đặt cọc 03 tỷ. Trường hợp ông T yêu cầu đủ 13 hecta mới tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà T1 sẽ liên hệ các chủ đất liền kề để mua đất thêm cho đủ 13 ha giao ông T nhưng với điều kiện đủ 13 hecta thì số tiền sang nhượng là 02 tỷ/1 hecta.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoài Biên H1 trình bày như sau:*

Vào thời điểm ngày 05/4/2022 giữa ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Anh T1 (vợ ông H1) thỏa thuận sang nhượng diện tích đất khoảng 13 hecta thuộc các thửa đất số 85, 72, 75, 75B, 78, 78E, 99, 91, 144 thuộc khu vực dự án 800 hecta ở thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận với số tiền là 26 tỷ đồng. Thời điểm này, phía ông T đặt cọc số tiền 03 tỷ đồng và các bên có ký hợp đồng đặt cọc với nhau. Nội dung thỏa thuận thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022.

Sau khi bà T1 và ông T thỏa thuận ấn định thời hạn ký hợp đồng thì ông H1 không nhớ. Nhưng đến ngày 08/6/2022 thì ông H1 cùng bà T1 đến Văn phòng C để ký hợp đồng. Sau khi bà T3 và ông T ký xong hợp đồng chuyển nhượng. Bà T1 yêu cầu đưa tiền thì ông T bỏ ra xe ngồi. Ông H1 đến vị trí xe của ông T đang ngồi yêu cầu vào lại phòng công chứng để thực hiện hợp đồng nhưng ông T không vào. Ông H1 có trao đổi nếu ông T không vào để tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ mất cọc thì ông T đồng ý.

Diện tích đất mà bà T1 thỏa thuận sang nhượng cho ông T do vợ chồng ông H1 nhận sang nhượng từ người khác. Vào ngày 08/6/2022 khi ký hợp đồng, bà T1 đã được ủy quyền của những người bán đất. Việc ông T cho rằng diện tích đất nhượng không đúng tên của bà T1 nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng thực tế vì đến ngày 08/6/2022 bà T1 đã được ủy quyền từ người chủ đất đúng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C.

Các bên thỏa thuận diện tích đất sang nhượng khoảng 13 hecta nhưng khi đo đạc kiểm tra lại thực địa thì không chính xác 13 hecta. Việc ông T cho rằng diện tích đất chưa đủ 13 hecta nên không đồng ý ký thủ tục sang nhượng ông H1 không chấp nhận vì các bên thỏa thuận là diện tích đất bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu nên ông T yêu cầu đủ 13 hecta thì mới ký hợp đồng là không đúng.

Hiện nay, ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H1 phải trả lại số tiền đặt cọc là 03 tỷ và bồi thường 03 tỷ thì ông H1 không chấp nhận vì vợ chồng ông H1 vẫn đồng ý tiếp tục bán các diện tích đất này. Do ông T không đồng ý mua nữa thì phải mất số tiền cọc này. Ông T không được quyền khởi kiện yêu cầu đền C1 vì ông T là người vi phạm thỏa thuận. Nếu ông T mua đất thì vợ chồng ông H1 sẽ giảm số tiền lại so với giá ban đầu.

** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H do bà Dương Thị Thùy L trình bày: Vấn đề thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông T như thế nào thì bà H không liên quan. Số tiền ông T đặt cọc để nhận sang nhượng đất từ bà T1 03 tỷ đồng là tài sản riêng của ông T. Bà H không liên quan đến số tiền trên nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh quyết định:

Căn cứ vào: - Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39; các Điều 146, 147, 203; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 328 Bộ luật dân sự.

- Khoản 3 Điều 26, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh T về việc buộc bà Nguyễn Thị Anh T1, ông Hoài B H1 phải trả lại số tiền đặt cọc 3.000.000.000 (ba tỷ đồng) đồng đã nhận vào ngày 05/4/2022 tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 05/4/2022.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện ông Dương Minh T về việc buộc ông Hoài Biên H1, bà Nguyễn Thị Anh T1 phải bồi thường số tiền đặt cọc 03 tỷ đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định khác về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/9/2023, nguyên đơn ông Dương Minh T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thùy L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Minh T. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

- Hoài Biên H1 trình bày: Khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 (vợ ông), ông T đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó ông T không giao tiền và thay đổi không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do diện tích đất chưa đủ 13 hecta. Tuy nhiên, do các bên đã thỏa thuận là diện tích đất bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu nên việc ông T yêu cầu đủ 13 hecta thì mới ký hợp đồng là không đúng. Vì vậy, đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Kháng cáo của ông Dương Minh T không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Minh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy đơn kháng cáo của ông Dương Minh T trong thời hạn luật định và đã thực hiện việc nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo

quy định tại khoản 1 Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn Nguyễn Thị Anh T1 được Tòa án triệu tập hợp lệ, bà T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả 3.000.000.000 đồng tiền cọc. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng.

Các đương sự thực hiện giao dịch hợp đồng đặt cọc đối với các thửa đất thuộc xã S, huyện T để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nơi có bất động sản liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đã áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo là bà Dương Thị Thùy L thừa nhận ngày 05/4/2022, ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Anh T1 ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 13 hecta đất thuộc các thửa 85, 72, 75, 75B, 78, 78E, 99, 91, 144 tại khu vực dự án 800 ha ở thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng 26 tỷ đồng và ông T đã đặt cọc 3.000.000.000 đồng. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện “Đến ngày 25/5/2022 các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất tính theo giá là 02 tỷ trên 01 ha, ra sổ bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu. 50 ngày công chứng chồng tiền giữ lại 500 triệu đồng, sổ chưa ra thì gia hạn thêm 15 ngày nữa. Bao đủ diện tích, bao tranh chấp, bao đủ sổ 13 mẫu”.

Ngoài các thửa đất thỏa thuận thể hiện trong hợp đồng đặt cọc thì ông T và bà T1 còn thỏa thuận sang nhượng thêm một số thửa đất khác để đảm bảo cho đủ diện tích 13 hecta.

Do chưa xong thủ tục nên các bên gia hạn thêm 15 ngày, đến ngày 08/6/2022, ông T và bà T1 đến Văn phòng C để ký hợp đồng sang nhượng các quyền sử dụng đất trên thì ông T phát hiện bà T1 không phải là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất thỏa thuận sang nhượng không đủ 13 hecta nên ông T không đồng ý nhận sang nhượng và buộc bà T1 phải trả lại 03 tỷ đồng tiền cọc. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra, tại đơn kháng cáo ông T trình bày thêm trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 có thửa đất số 78, 78E đang thế chấp tại Ngân hàng N1 nên việc bà T1 chuyển nhượng tài sản đang còn thế chấp là vi phạm pháp luật và một phần các diện tích đất đều nằm trong quy hoạch đường giao thông.

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Minh T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nguồn gốc các diện tích đất bà Nguyễn Thị Anh T1 sang nhượng cho ông Dương Minh T có nguồn gốc nhận sang nhượng từ bà Nguyễn Thị H3; ông Nguyễn Hữu T4 và bà Nguyễn Thị X1. Vào thời điểm ngày 05/4/2022, bà Nguyễn Thị Anh T1 không đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thỏa thuận sang nhượng cho ông Dương Minh T. Thế nhưng, các diện tích đất này đã được bà T1 đã nhận chuyển nhượng trước khi ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 05/4/2022. Đến thời điểm ngày 08/6/2022, trước khi ông T ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T1 thì ông T4, bà X1, bà H3 đã ký văn bản ủy quyền cho bà T1 quyết định toàn bộ đối với quyền sử dụng đất các thửa đất trên nên bà T1 vẫn đủ điều kiện và đảm bảo được các thủ tục chuyển quyền sử dụng các thửa đất trên cho ông T theo đúng quy định pháp luật.

[3.2] Đối với việc tổng diện tích các thửa đất trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 không đủ diện tích 13 hecta. Người đại diện theo ủy quyền của ông T thừa nhận trước khi đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 đã thông báo cho ông T diện tích đất không đủ 13 hecta, ông T đồng ý. Tại biên bản làm việc ngày 21/9/2023, bà Phạm Thị Bích H4, bà Nguyễn Thị T5 (người thỏa thuận cùng mua đất chung với ông T) xác định: Bà Nguyễn Thị Anh T1 đã thông báo diện tích đất sang nhượng không đủ 13 hecta mà 10,2 hecta. Cho nên, ngày 07/6/2022 bà H4, bà T5, ông T đến nhà bà T1 để trao đổi, thỏa thuận không đồng ý nhận sang nhượng nữa vì đất không đúng diện tích trong hợp đồng đặt cọc, nhưng bà T1 không đồng ý. Tuy nhiên, ngày 08/6/2022, ông T và bà T1 đến Văn phòng Công chứng Trần N và đã ký vào 02 hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên với tổng diện tích là 10,2 hecta. Do đó, mặc dù ông T biết diện tích đất không đủ 13 hecta theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 và có một phần các diện tích đất nằm trong quy hoạch đường giao thông, nhưng vẫn đồng ý ký vào các hợp đồng chuyển nhượng. Điều này thể hiện được ý chí của ông Dương Minh T đồng ý nhận sang nhượng các thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng đã có thỏa thuận với ông Dương Minh T về việc giảm giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T đối với các thửa đất trên nhưng ông T không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng với lý do chưa đủ diện tích theo thỏa thuận. Với lý do ông nêu trên thể hiện ông T không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã thực hiện cam kết đặt cọc.

[3.3] Đối với lý do cho rằng các thửa 78, 78E đang thế chấp tại Ngân hàng N1 nhưng bà T1 vẫn ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng các thửa đất trên là vi phạm pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 372427 đối với thửa đất số 78, 78E, tờ bản đồ số 2B, cấp ngày 18/12/2006, đã được cập nhật biến động đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/2019 mang tên ông T4, bà X1 và ông T4, bà

X1 đã làm thủ tục ủy quyền cho bà T1 các quyền đối với thửa đất trên. Trường hợp sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa đăng ký xóa thế chấp thì người nhận chuyển nhượng có thể đăng ký xóa thế chấp cùng với việc cập nhật sang tên, cho nên khi các đương sự tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không bị ảnh hưởng, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các bên có thể phối hợp làm các thủ tục đăng ký xóa thế chấp và cập nhật biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

[4] Từ những phân tích trên, đã có đủ căn cứ xác định bà T1 đã thông tin cho phía ông T biết diện tích đất sang nhượng không đủ 13 hecta và các bên thỏa thuận diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao nhiêu thì tính tiền chuyển nhượng bấy nhiêu. Ông T đã đồng ý theo thỏa thuận này nên đã ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2022. Việc ông T thay đổi nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được là lỗi hoàn toàn thuộc về ông T nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh T là có căn cứ.

Do đó, kháng cáo của ông Dương Minh T là không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Dương Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Minh T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, 117, 119, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh T về việc buộc bà Nguyễn Thị Anh T1, ông Hoài B H1 phải trả lại số tiền đặt cọc

3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) đã nhận vào ngày 05/4/2022 tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 05/4/2022.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện ông Dương Minh T về việc buộc ông Hoài Biên H1, bà Nguyễn Thị Anh T1 phải bồi thường số tiền đặt cọc 03 tỷ đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Dương Minh T phải nộp số tiền án phí dân sự là 92.000.000đ (chín mươi hai triệu đồng), nộp ngân sách nhà nước; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.000.000đ mà ông Dương Minh T đã nộp tại biên lai số 0016002, ngày 12/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh. Ông T còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng).

3. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Dương Minh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0016362 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15/4/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Tánh Linh;
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thanh Thái