TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 14/2025/DS-PT Ngày 15-01-2025 V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ
Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 199/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 230/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2024, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 159/2024/TB-TA ngày 10 tháng 9 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 196/2024/QĐ-TA ngày 23 tháng 9 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 98/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 217/2024/TB-TA ngày 23 tháng 12 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 34/2025/QĐ-TA ngày 10 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Nguyễn Trọng T, sinh năm 1989.
Địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông Phạm Văn L, sinh năm 1990.
Địa chỉ: Số B H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 29-6-2023 (có mặt).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:
Luật sư Võ Phước H – Văn phòng L1 – Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Quang C, sinh năm 1973

Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số C P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 17-7-2023 (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Phạm Quang C - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn (do ông Phạm Văn L đại diện) trình bày:

Ngày 06-5-2022, ông Lê Nguyễn Trọng T cùng vợ chồng ông Phạm Quang C, bà Nguyễn Thị Kim T1 đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, số công chứng 000972, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung như sau:

Diện tích đất các bên thoả thuận chuyển nhượng là 2.990m^2 (với kích thước cụ thể chiều ngang mặt tiền đường dài 44m, chiều ngang cuối đất dài 44m và chiều dài 65m), thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 46 (nay thửa mới là 58, tờ bản đồ số 78) có tổng diện tích 3.733,1m^2 toạ lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quang C, bà Nguyễn Thị Kim T1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 842787 cấp ngày 28-10-2022. Giá chuyển nhượng là 12.760.000.000 đồng, các bên thoả thuận cụ thể các lần đặt cọc như sau:

- Ngày 09-11-2021, ông T đặt cọc cho ông C, bà T1 số tiền 1.000.000.000 đồng

- Ngày 09-12-2021, ông T đặt cọc cho ông C, bà T1 số tiền 1.000.000.000 đồng;

- Ngày 06-5-2022, ông T tiếp tục đặt cọc cho ông C, bà T1 số tiền 2.000.000.000 đồng.

Tổng số tiền đặt cọc tính đến ngày 06-5-2022 là 4.000.000.000 đồng. Ông T đã thanh toán đủ tiền đặt cọc theo thoả thuận trên.

Do các bên thoả thuận chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất trên nên thoả thuận bên B (ông C, bà T1) có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa phần diện tích 2.990m^2 (với kích thước cụ thể chiều ngang mặt tiền đường dài 44m, chiều ngang cuối đất dài 44m và chiều dài 65m). Sau khi ông C, bà T1 hoàn tất thủ tục tách thửa thì các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 23-11-2022, giữa ông T và ông C, bà T1 tiếp tục ký Hợp đồng đặt cọc viết tay bổ sung cho Hợp đồng công chứng số 000972 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Ông T tiếp tục đặt cọc cho ông C, bà T1 số tiền

1.000.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc tính đến ngày 23-11-2022 là 5.000.000.000 đồng. Ông C, bà T1 đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000 đồng. Ngoài ra các bên có thoả thuận viết tay như sau: *"Khi nhà nước cho tách thửa 2 bên cùng nhau phối hợp để tách thửa, từ nay cho tới ngày 15-02-2023 bên A không làm thủ tục tách thửa xong thì bên A giao lại cho bên B để tiếp tục tách thửa. Khi bên B tách thửa xong báo cho bên A trước 30 ngày chuẩn bị tiền ra công chứng."*

Tiếp tục đến ngày 10-01-2023, giữa ông T và ông C, bà T1 tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc với nội dung: Các bên thoả thuận lại giá chuyển nhượng là 13.340.000.000 đồng. Ông T tiếp tục đặt cọc cho ông C, bà T1 số tiền 700.000.000 đồng.

Như vậy, ông T đã đặt cọc cho ông C, bà T1 tổng số tiền 5.700.000.000 đồng.

Tại các hợp đồng đặt cọc các bên đã ký, cả 2 bên cũng nhiều lần thoả thuận phối hợp cùng nhau để thực hiện thủ tục tách thửa nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được vì Nhà nước chưa cho phép tách thửa đối với thửa đất trên. Như vậy, đối tượng của hợp đồng không thực hiện được. Vấn đề này một phần do lỗi của ông T vì không tìm hiểu trước quy định của địa phương trước thời điểm ký hợp đồng đặt cọc. Do đó nay ông T khởi kiện cụ thể như sau:

- Yêu cầu Toà án tuyên bố các hợp đồng đặt cọc ký giữa ông T và ông C, bà T1 vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được.

- Yêu cầu ông C, bà Thanh thanh T2 lại cho ông T số tiền 5.700.000.000 đồng.

- Ông T không yêu cầu bồi thường thiệt hại trường hợp Toà án tuyên bố các hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Ngoài ra ông T không có yêu cầu nào khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông S thống nhất với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về thời gian ký các hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất chuyển nhượng, số tiền đặt cọc từng lần và thoả thuận thay đổi giá chuyển nhượng.

Ông S xác nhận tính đến ngày 10-01-2023 thì các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 13.340.000.000 đồng, ông C, bà T1 đã nhận tiền cọc từ ông T với tổng số tiền 5.700.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông C và bà T1 đã thực hiện đúng các thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc. Theo thoả thuận tại các hợp đồng đặt cọc thì ông T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích các bên thoả thuận chuyển nhượng, tuy nhiên ông T không thực hiện. Tại hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 10-01-2023, các bên thoả thuận giao lại cho ông C thực hiện thủ tục tách thửa từ ngày 15-02-2023. Từ đó đến nay, ông C đang làm thủ tục mua thổ cư để tách thửa thì ông T khởi kiện tại Toà án nên ông C đã ngừng lại.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông C, bà T1 hoàn toàn không đồng ý. Ông C, bà T1 yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, trường hợp ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông T phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 5.700.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn Trọng T đối với ông Phạm Quang C, bà Nguyễn Thị Kim T1 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*":

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 06-5-2022, số công chứng 000972, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các hợp đồng bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 23-11-2022, ngày 10-01-2023 ký giữa ông Lê Nguyễn Trọng T và ông Phạm Quang C, bà Nguyễn Thị Kim T1 là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Phạm Quang C, bà Nguyễn Thị Kim T1 có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lê Nguyễn Trọng T số tiền đặt cọc là 5.700.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, bị đơn ông Phạm Quang C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải mất cọc theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn (do ông Phạm Văn L đại diện) và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn (do ông Nguyễn Văn S đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quang C nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Vợ ông Lê Nguyễn Trọng T là bà Lê Thị Kim P có lời khai xác nhận số tiền 5.700.000.000 đồng ông T đặt cọc cho bị đơn là tiền riêng của ông T, bà không có yêu cầu gì đối với số tiền này. Do vậy, cấp sơ thẩm không đưa bà P vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quang C:*

[2.1] Ngày 06-5-2022, ông T và ông C, bà T1 đã ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C1, số công chứng 000972, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.990m^2 thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 46 toạ lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng tại Hợp đồng đặt cọc trên là 12.760.000.000 đồng. Số tiền đã đặt cọc theo thoả thuận tại Hợp đồng trên là 4.000.000.000 đồng. Ngày 23-11-2022, các bên tiếp tục ký thoả thuận bổ sung cho hợp đồng đặt cọc trên với nội dung ông T tiếp tục đặt cọc cho ông C, bà T1 số tiền 1.000.000.000 đồng, hợp đồng bổ sung được các bên ký tay với nhau, không công chứng chức thực. Ngày 10-01-2023, các bên tiếp tục ký thoả thuận bổ sung cho hợp đồng đặt cọc trên với nội dung ông T cùng ông C, bà T1 thoả thuận lại giá chuyển nhượng diện tích đất trên là 13.340.000.000 đồng, ông T tiếp tục đặt cọc cho ông C, bà T1 số tiền 700.000.000 đồng, hợp đồng bổ sung được các bên ký tay với nhau, không công chứng chức thực.

[2.2] Theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 06-5-2022 và ngày 23-11-2022, các bên thoả thuận ông C, bà T1 có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất 2.990m^2 thuộc một phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 46 toạ lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để chuyển nhượng cho ông T. Hai bên phối hợp cùng nhau để thực hiện thủ tục tách thửa khi nhà nước cho tách thửa, sau khi tách thửa xong thì hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thoả thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể.

[2.3] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 06-5-2022 và các văn bản bổ sung cho hợp đồng này được các bên lập thành văn bản, có công chứng hoặc không công chứng nhưng đều đảm bảo đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng. Các nội dung

được ghi nhận trong các hợp đồng trên đều do các đương sự tự nguyện thỏa thuận, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy, đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia giao kết hợp đồng.

[2.4] Về số tiền đặt cọc: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận số tiền đặt cọc mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn là 5.700.000.000 đồng, theo đúng các văn bản thỏa thuận về đặt cọc đã nêu ở trên. Do vậy, đủ cơ sở xác định tổng số tiền 5.700.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận từ nguyên đơn đều là tiền đặt cọc.

[2.5] Về thời hạn hai bên phải ký hợp đồng công chứng: Theo lời khai xác nhận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm và chứng cứ bị đơn cung cấp là Hợp đồng thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-11-2021, thì ban đầu hai bên thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng là ngày 09-4-2022. Tuy nhiên, khi đến thời hạn trên, việc tách thửa chưa tiến hành xong nên hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng ngày 09-11-2021 nêu trên và ký lại hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng ngày 06-5-2022. Theo hợp đồng này, hai bên thỏa thuận: "*Ngay sau khi hoàn thành việc tách thửa đất, bên B (bị đơn) phải thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có chứng nhận của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền) để chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất mà bên B hứa chuyển nhượng cho bên A*" (Bl 18). Như vậy, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng không được các bên xác định cụ thể là ngày tháng năm nào, mà phụ thuộc vào kết quả tách thửa đối với phần đất chuyển nhượng. Cũng tại hợp đồng ngày 06-5-2022, hai bên thỏa thuận bên B (bị đơn) có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa phần diện tích đất mà bên B hứa chuyển nhượng cho bên A.

[2.6] Tại Hợp đồng đặt cọc lần 4 ký ngày 23-11-2022 bổ sung cho hợp đồng đặt cọc ngày 06-5-2022, hai bên thỏa thuận trong phần viết tay do ông T viết với nội dung: "*Khi Nhà nước cho tách thửa, hai bên cùng nhau phối hợp để tách thửa, để tiến hành đôi bên ra công chứng. Từ nay cho tới ngày 15-02-2023 bên A không làm thủ tục các thủ tục tách thửa xong thì bên A giao lại cho bên B để tiếp tục tách thửa. Khi bên B tách thửa xong báo cho bên A trước 30 ngày chuẩn bị tiền ra công chứng*" (Bl 11). Theo hai bên xác nhận sở dĩ có thỏa thuận trên là vì trước đó bên B đã làm thủ tục tách thửa phần đất hứa chuyển nhượng cho bên A nhưng do Cơ quan Nhà nước chưa cho tách thửa nên chưa chuyển nhượng được. Vì vậy, hai bên thỏa thuận giao lại cho bên A đi làm thủ tục tách thửa đến ngày 15-02-2023, nếu không được thì giao lại cho bên B. Như vậy, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 06-5-2022, cả hai bên đều biết rõ việc Cơ quan Nhà nước chưa cho tách thửa phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng nhưng các bên vẫn không thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc hoặc ấn định một mốc thời gian cụ thể để ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã ký, mà vẫn thỏa thuận tiếp là: "*Khi Nhà nước cho tách thửa, hai bên cùng nhau phối hợp để tách thửa* ...". Tiếp đó, hai bên vẫn thỏa thuận lại nội dung trên trong hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 10-01-2023 (Bl 10, 11).

[2.7] Như vậy, tính đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc trên thì việc thực hiện thủ tục tách thửa đối với phần đất chuyển nhượng trên vẫn chưa được thực hiện xong, nghĩa là vẫn chưa đến thời hạn các bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

[2.8] Tại Công văn số 2710/CNVPĐK-KTĐC ngày 24-8-2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P trả lời như sau:

"*Căn cứ Quyết định số 669/QĐ – UBND ngày 04/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B "về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2023, tầm nhìn đến năm 2050 của thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu" thửa đất số 58, tờ bản đồ số 78 xã T nằm trong quy hoạch một phần đất ở nông thôn và quy hoạch một phần đất nông nghiệp;*

Căn cứ Quyết định số 44/QĐ – UBND ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B "về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu" thì thửa đất số 58 tờ bản đồ số 78 xã T nằm trong quy hoạch một phần đất ở nông thôn và quy hoạch một phần đất nông nghiệp;

Tuy nhiên, tại khu vực thửa 58 tờ bản đồ số 78 hiện nay chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 được phê duyệt;

Từ những cơ sở trên, căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 3, căn cứ điểm d Khoản 2 Điều 3 Quyết định số 15/2021/QĐ – UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh B, thửa đất số 58 tờ bản đồ số 78 xã T không đủ cơ sở tách thửa theo quy định".

Đồng thời, Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã xác minh lại tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P về điều kiện tách thửa đất đối với phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Tại Công văn số 5241/CNVPĐK-KTĐC ngày 12-12-2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã cung cấp thông tin: "*Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 78 xã T, thị xã P không đủ điều kiện tách thửa theo thông tin tại Văn bản số 168/CV-TDS ngày 24-9-2024 của Tòa án tỉnh*" (Bl 174 - 175).

[2.9] Như vậy, tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm, thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng vẫn chưa đủ điều kiện để tách thửa. Do đó, việc ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất này như các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 06-5-2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng này là không thể thực hiện được. Vì vậy, nội dung thỏa thuận về thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc là không thể xác định được do không biết thời điểm nào Cơ quan nhà nước mới cho tách thửa đối với thửa đất trên. Vì vậy, đây là một nội dung thỏa thuận không thể thực hiện được trong thực tế. Cả hai bên đều biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất trên, biết rõ Nhà nước chưa cho phép tách thửa đất chuyển nhượng nhưng vẫn thỏa thuận nội dung như trên dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được, nên cả hai bên đều có lỗi như nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết.

[2.10] Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được là phù hợp quy định pháp luật. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu

nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, ông C, bà T1 phải hoàn trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 5.700.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

[2.11] Về bồi thường thiệt hại: Do cả ông T và vợ chồng ông C, bà T1 đều có lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng không thực hiện được và các đương sự không yêu cầu bên còn lại bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

[2.12] Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Án sơ thẩm chỉ buộc bị đơn chịu án phí không có giá ngạch là không đúng quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2026/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Vì vậy, cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên ông C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí, giữ nguyên các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 118, 119, khoản 2 Điều 131, Điều 328, Điều 408, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn Trọng T đối với ông Phạm Quang C, bà Nguyễn Thị Kim T1 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc":

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 06-5-2022 số công chứng 000972, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các hợp đồng bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 23-11-2022, ngày 10-01-2023 ký giữa ông Lê Nguyễn Trọng T và ông Phạm Quang C, bà Nguyễn Thị Kim T1 vô hiệu.

1.2. Buộc vợ chồng ông Phạm Quang C, bà Nguyễn Thị Kim T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Nguyễn Trọng T số tiền đặt cọc là 5.700.000.000 (năm tỷ, bảy trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả

cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Quang C và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải nộp 113.700.000 (một trăm mười ba triệu, bảy trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê Nguyễn Trọng T số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 007211 ngày 14-6-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Quang C phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0003137 ngày 11-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông C đã nộp xong án phí phúc thẩm.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15-01-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tx. P, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tx. P, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tx. P, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ