

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 401/2024/DS-PT
Ngày 08-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 281/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 292/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 360/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Minh Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ B, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ liên hệ: số E, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2023), có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Phạm Tuyết M, sinh năm 1994; địa chỉ: số nhà C, đường Đ, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Ngô Ngọc L1, sinh năm 1963; địa chỉ: số nhà C, đường Đ, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/4/2024), có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Phan Thị Thúy N, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Ngô Ngọc L1, sinh năm 1963, có mặt;

4. Ông Phạm Văn Á, sinh năm 1964, có mặt;

Cùng địa chỉ: số nhà C, đường Đ, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người làm chứng:

1. Ông Lâm Ngọc Đ1, sinh năm 1989; địa chỉ: khu X, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Phạm Anh P, sinh năm 1991; địa chỉ: số nhà C, Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Lê Thị H, sinh năm 1994; địa chỉ liên hệ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 – Chi nhánh B1, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Phạm Minh Đ.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2024/QĐ-VKS-DS ngày 05/6/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phạm Minh Đ và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đ là ông Nguyễn Thành L thống nhất trình bày:

Ngày 06/7/2022, ông Phạm Minh Đ và bà Phạm Tuyết M có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích 9.663m² thuộc thửa đất số 1270, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phạm Tuyết M vào ngày 15/8/2017. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 23.000.000.000 đồng. Ông Đ đã đặt cọc 02 lần cụ thể như sau: Lần thứ nhất vào ngày 06/7/2022, ông Đ đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng là tiền đặt chỗ, ông Đ giao tiền cho bà M. Lần thứ hai vào ngày 14/7/2022, ông Đ đặt cọc thêm số tiền 2.500.000.000 đồng, ông Đ giao cho bà M. Tổng cộng số tiền ông Đ đặt cọc là 3.000.000.000 đồng.

Sau khi ông Đ đặt cọc xong, ông Đ thỏa thuận từ ngày 13/7/2022 đến ngày 06/9/2022, ông Đ có trách nhiệm thanh toán hết số tiền 20.000.000.000 đồng còn lại và hai bên ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, các bên thỏa thuận thêm, bên bà M sẽ buông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể từ khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, mọi chi phí phát sinh sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong là ông Đ phải chịu. Ông Đ chịu trách nhiệm đi làm thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản và bản vẽ, bà M phải đi cùng để hỗ trợ ông Đ. Ngoài ra, bà M có trách nhiệm hỗ trợ cho bên ông Đ nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh thổ cư khi có quyết định. Sau khi đặt cọc xong, ông Đ lo liệu thủ tục đo đạc để điều chỉnh lại thổ cư, bà M chỉ đi đến ký hồ sơ đo đạc điều chỉnh thổ cư. Đến ngày 20/7/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cung cấp bản vẽ; ngày 11/8/2022, Ủy ban nhân dân huyện B có Quyết định số 2651/QĐ-UBND về việc cho phép bà Phạm Tuyết M điều chỉnh vị trí đất ở tại nông thôn tại thửa đất số 1270, tờ bản đồ số 32 tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Sau khi có quyết định cho phép điều chỉnh thổ cư, ông Đ có liên lạc với bà M rất nhiều lần để đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc xuống điều chỉnh thổ cư và xác nhận tình trạng bất động sản nhưng không liên lạc được. Đến ngày 31/8/2022, khi liên lạc được với bà M thì bà M nói mới ở nước ngoài về nên để bà M sắp xếp qua tuần.

Ngày 05/9/2022, bà M cùng mẹ là bà L1 đi xuống bộ phận một cửa để nộp hồ sơ (trước đó ông Đ đã lo thủ tục đặt lịch đến nộp hồ sơ trước). Sau khi nộp hồ sơ xong, bà M đem giấy hẹn về. Theo giấy hẹn trả kết quả đến ngày 14/9/2022, bộ phận tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả mới trả lại hồ sơ cho bà M. Đến ngày 12/9/2022, bà M cùng mẹ đi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản. Ông Đ là người dẫn bà M đi, cùng ngày hôm đó bà M cũng đã nhận được giấy xác nhận tình trạng bất động sản. Sau đó, ông Đ có điện thoại trao đổi với bà M để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà M lại đòi ông Đ phải trả thêm số tiền 3.000.000.000 đồng nữa, tổng cộng là 26.000.0000.000 đồng thì mới chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Đ không đồng ý và không liên lạc được với bà M.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2022; yêu cầu bà M trả lại số tiền cọc 3.000.000.000 đồng và phạt cọc 3.000.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Phạm Tuyết M và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà M là bà Ngô Ngọc L1 thống nhất trình bày:

Ngày 06/7/2022, bà M và ông Đ có lập hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc trên thì bà M nhận cọc để chuyển nhượng cho ông Đ phần đất có diện tích 9.663m² thuộc thửa đất số 1270, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà M vào ngày 15/8/2017. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 23.000.000.000 đồng. Ông Đ đã đặt cọc cho bà M 02 lần cụ

thể như sau: Lần thứ nhất vào ngày 06/7/2022, ông Đ đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng là tiền đặt chỗ; ông Đ giao tiền cho bà M và mẹ bà M là bà Ngô Ngọc L1. Lần thứ hai vào ngày 14/7/2022, ông Đ đặt cọc thêm số tiền 2.500.000.000 đồng; ông Đ giao cho cho bà M và mẹ bà M là bà L1 và giao tại nhà của bà M.

Sau khi ông Đ đặt cọc xong, ông Đ thỏa thuận từ ngày 13/7/2022 đến ngày 06/9/2022, ông Đ có trách nhiệm thanh toán hết số tiền 20.000.000.000 đồng còn lại và hai bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, các bên thỏa thuận thêm, bên bà M sẽ buông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể từ khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, mọi chi phí phát sinh sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong là ông Đ phải chịu. Ông Đ còn thỏa thuận thêm sẽ chịu trách nhiệm đi làm thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản và bản vẽ. Lý do, ông Đ đi làm thủ tục trên cho bà M là vì ông Đ nói tự đi làm được. Ngoài ra, bà M có trách nhiệm hỗ trợ cho bên ông Đ nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chỉnh lý thổ cư khi có quyết định. Hỗ trợ ở đây được hiểu là ông Đ tự lo mọi thủ tục, bà M chỉ đến ký vào giấy tờ. Hợp đồng đặt cọc do ông Lâm Ngọc Đ1 viết tại nhà của bà M. Bà M thừa nhận chữ ký, chữ viết họ tên, dấu vân tay là của bà M.

Các bên thỏa thuận đến ngày 06/9/2022, hai bên phải ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do ông Đ1 không chủ động liên hệ với bà M nên bà M cũng không liên hệ lại với ông Đ1. Ngày 12/9/2022, ông Đ1 điện thoại cho bà M nói bà M đến văn phòng một cửa của huyện B để nhận kết quả hồ sơ; cùng ngày hôm đó bà M cùng ông Đ1 xuống Ủy ban nhân dân xã L để làm thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản và lấy kết quả trong ngày. Sau khi lấy kết quả xác nhận tình trạng bất động sản xong, bà M quyết định ngày 16/9/2022, ông Đ1 phải chùng tiền cho bà M tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 (B2) – Chi nhánh B1. Ngày hôm đó, ông Đ1 có lên và nói ông Đ1 có sẵn ở ngoài xe số tiền 4.000.000.000 đồng và nói bà M lấy đỡ trước số tiền 4.000.000.000 đồng nhưng bà M không đồng ý, bà M nói chừng nào giao đủ cho bà M số tiền 20.000.000.000 đồng thì bà M mới nhận. Bà M có trao đổi lại đến ngày 19/9/2022, ông Đ1 phải giao đủ cho bà M số tiền còn lại nếu không bà M sẽ hủy hợp đồng đặt cọc với ông Đ1, ông Đ1 đồng ý. Đến ngày 19/9/2022, ông Đ1 vẫn không giao đủ tiền cho bà M; ông Đ1 muốn bà M ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ1 nhưng ông Đ1 không đồng ý giao tiền.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Trường hợp nguyên đơn không muốn tiếp tục hợp đồng đặt cọc thì bị đơn đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2022, bị đơn không đồng ý trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng cho nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Bà B là vợ ông Đ1 nhưng đã ly hôn, khoản tiền mà ông Đ1 đặt cọc để mua đất không liên quan đến bà B, bởi vì trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà B và ông Đ1 đã ly hôn vào ngày 14/12/2021, bà B không tranh chấp gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thúy N trình bày:*

Bà N là vợ ông Đ1 có đăng ký kết hôn vào ngày 15/12/2022, bà N có nghe ông Đ1 nói về Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2022 nhưng bà N không liên quan đến số tiền đặt cọc và không tranh chấp gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc L1 trình bày:*

Bà L1 là mẹ của bị đơn bà Phạm Tuyết M; ngày 06/7/2022, bà M với ông Đ1 có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất đứng tên bà M, ông Đ1 có giao số tiền 3.000.000.000 đồng cho bà M và bà L1 cùng nhận. Sau đó, ông Đ1 không đủ tiền mua đất nữa nên không ký hợp đồng công chứng và bị mất cọc, bà L1 không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Á trình bày:*

Ông Phạm Văn Á là chồng của bà Ngô Ngọc L1, thống nhất ý kiến của bà L1, ông Á không bổ sung ý kiến gì khác.

- *Người làm chứng ông Lâm Ngọc Đ1 trình bày:*

Ngày 06/7/2022, ông Lâm Ngọc Đ1 có làm chứng việc ký hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Minh Đ với bà Phạm Tuyết M, hợp đồng này có hai mặt do ông Lâm Ngọc Đ1 viết, theo hợp đồng thì bà M chuyển nhượng cho ông Đ1 phần đất có diện tích 9.663m² thuộc thửa đất số 1270, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phạm Tuyết M vào ngày 15/8/2017; giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 23.000.000.000 đồng. Nội dung mặt sau của hợp đồng có ghi: “ngày 06/7/2022 nhận 500.000.000 đồng đặt chỗ, sáng ngày 14/7/2022 phải xuống cọc thêm 2.500.000.000 đồng, đến ngày 06/9/2022 là xuống tiền hết 100%. Tổng là 23.000.000.000 đồng. Bên B (bên nhận chuyển nhượng) chịu hoàn toàn (chịu hoàn toàn thuế phí) - Bên A (bên chuyển nhượng) buông số. Bên B chịu trách nhiệm làm giấy xác nhận tình trạng bất động sản và bản vẽ. Sau 02 tháng tính từ ngày 06/7/2022, Bên B không hoàn toàn làm đúng theo thủ tục mua bán sẽ bị mất tiền xuống cọc. Bên A hỗ trợ cho bên B nộp số để chỉnh lý thổ cư khi có quyết định. Còn quá ngày 06/8/2022 mà chưa có quyết định sẽ dời qua ngày 06/9/2022 để ký công chứng”. Sau đó, giữa ông Đ1 và bà M thực hiện hợp đồng như thế nào ông Đ1 không biết. Đến ngày 19/9/2022, bà P có gọi điện thoại và nhắn tin qua Zalo với ông Đ1 nói rằng ông Đ1 không có đủ tiền để ra ký hợp đồng công chứng. Theo ông Đ1, nếu như từ ban đầu ông Phạm Minh Đ không có đủ tiền để chuyển nhượng thì thương lượng với bà M để xin lại tiền cọc. Cho nên trong vụ việc này lỗi là của ông Phạm Minh Đ không có đủ tiền để ký hợp đồng công chứng.

- *Người làm chứng bà Phạm Anh P trình bày:*

Bà P là chị của bà M, bà P có quen biết với ông Lâm Ngọc Đ1 nên nhờ giới thiệu bán đất cho bà M. Vào ngày 06/7/2022, ông Đ1 và bà M có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích 9.663m² thuộc thửa đất số

1270, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà M vào ngày 15/8/2017. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 23.000.000.000 đồng; ông Đ1 có giao cho bà M tổng cộng hai lần là số tiền 500.000.000 đồng đặt chỗ, sáng ngày 14/7/2022 xuống cọc thêm số tiền 2.500.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận sau hai tháng đến ngày 06/9/2022, bên B không làm đúng theo thủ tục mua bán sẽ bị mất cọc. Đến ngày 06/9/2022, bên B không liên lạc được; đến ngày 12/9/2022, bên B là ông Đ1 có liên lạc để đi xác nhận tình trạng bất động sản. Đến ngày 19/9/2022, bà P và mẹ là bà L1 có đến tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 (B2) – Chi nhánh B1 vào khoảng đầu giờ chiều và đợi đến 15 giờ 30 phút thì ông Đ1 có đến nhưng ông Đ1 nói không đủ tiền, chỉ có số tiền 4.500.000.000 đồng trong xe và nói bên bà M, bà L1 nhận trước số tiền 4.500.000.000 đồng đi công chứng nhưng bà L1 không đồng ý vì số tiền còn lại là 20.000.000.000 đồng. Bà P chỉ nghe ông Đ1 nói có tiền ngoài xe chứ không thấy ông Đ1 mang theo tiền. Sau đó, bà N có gọi điện thoại, nhắn tin với ông Lâm Ngọc Đ1, gửi vị trí tại ngân hàng và có nhờ ông Lâm Ngọc Đ1 xuống ngân hàng xem sự việc nhưng ông Lâm Ngọc Đ1 không xuống được và bà P có trao đổi tin nhắn với ông Lâm Ngọc Đ1, bà P liên hệ với ông Lâm Ngọc Đ1 vì ông Lâm Ngọc Đ1 có mối quan hệ môi giới với bên mua ông Phạm Minh Đ. Bà P cùng bà L1, bà M cùng ngồi chờ đến khoảng 17 giờ cùng ngày thì chỉ có ông Phạm Minh Đ vì ông Phạm Minh Đ luôn nói là chờ bạn đến, nói là bạn chưa vay được tiền, hiện tại chỉ có số tiền 4.500.000.000 đồng là tiền của ông Phạm Minh Đ. Hết giờ ngân hàng làm việc thì chúng tôi cùng đi về. Từ đó đến nay, các bên không có thỏa thuận công chứng, nay ông Phạm Minh Đ làm đơn khởi kiện.

- *Người làm chứng bà Lê Thị H trình bày:*

Năm 2022, bà M có nhắn tin cho bà H, đề trao đổi liên quan đến việc nộp tiền vào tài khoản để gửi tiết kiệm nhưng do không có tiền nên không thực hiện nữa. Về việc các đương sự có đến ngân hàng không thì bà H không nhớ, vì thời gian đã lâu và rất nhiều khách hàng tới giao dịch tại sảnh nên bà H không thể biết được. Còn các sự việc khác có liên quan đến vụ việc này thì bà H hoàn toàn không biết.

Chứng cứ nguyên đơn xuất trình là Hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã ký ngày 06/7/2022 giữa ông Phạm Minh Đ với bà Phạm Tuyết M, có ghi bổ sung mặt sau.

Bị đơn cung cấp Hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã ký 06/7/2022, có ghi bổ sung mặt sau và hình ảnh tin nhắn Zalo, tin nhắn điện thoại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh Đ đối với bị đơn bà Phạm Tuyết M về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2022 (ghi bổ sung trang phía sau) giữa ông Phạm Minh Đ với bà Phạm Tuyết M.

Bà Phạm Tuyết M được sở hữu số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) mà ông Phạm Minh Đ đã đặt cọc.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh Đ đối với bị đơn bà Phạm Tuyết M về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Minh Đ yêu cầu bị đơn bà Phạm Tuyết M trả lại số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và phạt cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/5/2024 và ngày 30/5/2024, nguyên đơn ông Phạm Minh Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 05/6/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2024/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Minh Đ là ông Nguyễn Thành L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc và phạt cọc. Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phạm Tuyết M là bà Ngô Ngọc L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2024/QĐ-VKS-DS ngày 05/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2024/QĐ-VKS-DS ngày 05/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2024/QĐ-VKS-DS ngày 05/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, bà Phan Thị Thúy N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Minh Đ là ông Nguyễn Thành L xác định chỉ kháng cáo đối với phần quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc và phạt cọc, các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn không kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét, giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo nguyên đơn.

[3] Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn; bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn đều thống nhất thừa nhận giữa nguyên đơn ông Đ với bị đơn bà M có ký kết Hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/7/2022 và ký tên bổ sung trang phía sau của hợp đồng trên để đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất 9.663m² thuộc thửa đất số 1270, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phạm Tuyết M ngày 15/8/2017, giá chuyển nhượng là 23.000.000.0000 đồng. Bà M đã nhận số tiền cọc từ ông Đ là 3.000.000.000 đồng; đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Như vậy, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất có diện tích 9.663m² thuộc thửa đất số 1270, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phạm Tuyết M ngày 15/8/2017. Thời điểm giao kết hợp đồng, đất không bị tranh chấp hoặc bị cầm chuyển nhượng, ông Đ và bà M tự nguyện ký hợp đồng. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ với bà M đảm bảo đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên.

[5] Theo thỏa thuận tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận “*Từ ngày nhận cọc đến ngày 06/9/2022 là xuống tiền hết 100%, tổng là 23.000.000.000 đồng.*”

Bên B chịu hoàn toàn (chịu hoàn toàn thuế phí).

Bên A buông số; Bên B chịu trách nhiệm làm giấy xác nhận tình trạng bất động sản và bản vẽ.

Sau 02 tháng tính từ ngày 06/7/2022 đến ngày 06/9/2022 bên B không làm hoàn toàn làm đúng theo thủ tục mua bán sẽ bị mất hết số tiền cọc.

Chú ý: Bên A hỗ trợ cho bên B nộp số để chỉnh lý thổ cư khi có quyết định, còn quá ngày 06/8/2022 mà chưa có quyết định sẽ dời qua 06/9/2022 để ký công chứng”

[6] Căn cứ vào thỏa thuận trên, có căn cứ xác định ngày 06/9/2022 là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nguyên đơn là người thực hiện các thủ tục giấy tờ, bản vẽ. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất ngày 06/9/2022, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Nguyên đơn cho rằng lý do không ký được hợp đồng chuyển nhượng là phía bị đơn chưa làm thủ tục điều chỉnh đất thổ cư. Bị đơn cho rằng không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng là do không liên hệ được ông Đ. Như vậy, đến ngày 06/9/2022, việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc giao nhận số tiền theo thỏa thuận nêu trên vẫn chưa được thực hiện.

[7] Sau khi hết hạn thỏa thuận nêu trên, giữa nguyên đơn và bị đơn tuy không có văn bản thỏa thuận lại về thời hạn thực hiện hợp đồng nhưng các bên đều thống nhất trình bày: ngày 12/9/2022, hai bên cùng đi xác nhận bất động sản, điều này chứng minh hai bên thống nhất tiếp tục gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng. Nguyên đơn và bị đơn không thất nhất về thời hạn giao kết hợp đồng sau khi có xác nhận tình trạng bất động sản, nguyên đơn cho rằng không có thỏa thuận thời hạn để ra công chứng hợp đồng; bị đơn cho rằng hai bên thống nhất thỏa thuận ngày 16/9/2022 nhưng nguyên đơn không đủ số tiền để thanh toán nên sau đó thống nhất dời sang ngày 19/9/2022. Xét, căn cứ vào lời khai và chứng cứ do bị đơn cung cấp phù hợp với lời khai của ông Đ tại Biên bản đối chất ngày 28/12/2023 ông Đ thừa nhận có xuống Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 (B2) – Chi nhánh B1 để thương lượng với bà M về việc giao thêm tiền trên và ký kết hợp đồng đặt cọc công chứng và tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2023 (bút lục số 73), ông Đ thừa nhận bà M có trao đổi với ông Đ ngày 19/9/2022 phải xuống Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 (B2) – Chi nhánh B1. Lời khai của bà M, ông Đ phù hợp với lời khai người làm chứng cũng như chứng cứ do bị đơn cung cấp. Do đó, có căn cứ xác định ngày 19/9/2022 là ngày hai bên hẹn giao tiền và ký kết hợp đồng.

[8] Về lý do không ký kết được hợp đồng, nguyên đơn cho rằng do bị đơn bà M không điều chỉnh thổ cư và bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả thêm số tiền 3.000.000.000 đồng (tăng giá trị hợp đồng lên 26.000.000.000 đồng) thì mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn không đồng ý. Bị đơn cho rằng nguyên đơn không có giao đủ tiền chuyển nhượng đất vào ngày 19/9/2022 nên không đồng ý ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét, tại Biên bản đối chất ngày 28/12/2023 (bút lục số 168), ông Đ và bà M cùng thừa nhận ngày 06/9/2022 các bên không ra ký công chứng hợp đồng vì ngày 05/9/2022, bà M mới nộp điều chỉnh thổ cư và ngày 12/9/2022, bà M đem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương để xác nhận tình trạng bất động sản, thời điểm này thì theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 29/8/2022 của Bộ phận tiếp nhận

và trả kết quả Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đang nhận kết quả điều chỉnh thổ cư và đến ngày 14/9/2022 mới trả kết quả. Theo kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương thể hiện vào ngày 05/9/2022, ông Đ đã rút hồ sơ (theo yêu cầu của bà M) do sửa lại bản vẽ. Theo thỏa thuận, bà M chỉ hỗ trợ ông Đ nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chỉnh lý thổ cư khi có quyết định điều chỉnh vị trí đất thổ cư. Như vậy, bà M đã thực hiện đúng thỏa thuận và việc điều chỉnh vị trí thổ cư không phải là điều kiện để bên mua được hủy hợp đồng và bên bán phải chịu trách nhiệm phạt hợp đồng nên ông Đ cho rằng bà M vi phạm thỏa thuận điều chỉnh thổ cư là không có căn cứ. Căn cứ vào lời khai ông Đ tại biên bản đối chất ngày 28/12/2023, ông Đ thừa nhận mong muốn đặt cọc thêm cho bà M số tiền 10.000.000.000 đồng và có xuống Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 (B2) – Chi nhánh B1 để thương lượng với bà M về việc giao thêm tiền trên và ký kết hợp đồng đặt cọc công chứng, trong khi nghĩa vụ của ông Đ phải thanh toán số tiền còn lại là 20.000.0000.000 đồng, điều này chứng minh ông Đ là người vi phạm thỏa thuận vì ông Đ không thực hiện thanh toán số tiền còn lại nên lỗi trong trường hợp này thuộc về nguyên đơn. Mặt khác, nếu theo trình bày của ông Đ, hai bên không thỏa thuận về thời hạn ký hợp đồng, bà M không phải là người khởi kiện ông Đ, ông Đ là người nộp đơn khởi kiện bà M cho rằng bà M không đồng ý ký hợp đồng nhưng xuyên suốt quá trình tố tụng bà M luôn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông Đ từ chối giao kết hợp đồng nên có căn cứ xác định ông Đ là người vi phạm, không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc và phạt cọc là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Minh Đ và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2024/QĐ-VKS-DS ngày 05/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương là không có căn cứ chấp nhận

[10] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Minh Đ.

2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/2024/QĐ-VKS-DS ngày 05/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn ông Phạm Minh Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0003457 ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Thành L nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết