TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 144/2023/DS-PT
Ngày 27-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG 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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- 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 Phan Văn Lợi– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 391/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 330/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19/2023/QĐPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 23/2023/TB-TA ngày 27 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Cao Trọng D, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố V, thị trấn T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2022), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1972;

2. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị T: Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/02/2023), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Huỳnh Hoàng V, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ T, khu phố I, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Ngọc Tr, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Ngọc Tr: Ông Lý Đức Th, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp L, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2022), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Cao Trọng D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Cao Trọng D là ông Đỗ Thanh T thống nhất trình bày:

Ngày 22/4/2021, ông D với ông P và bà T ký Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) về việc chuyển nhượng các phần đất sau:

- Phần đất có diện tích 3.739,7m^2 thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 17 (loại đất cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 9/2047) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 866559, số vào sổ CS00227 ngày 18 tháng 01 năm 2017 cho ông Trần Thanh P.

- Phần đất có diện tích 4.307m^2 thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 17 (loại đất cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 9/2062) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 128585, số vào sổ CS01226 ngày 12 tháng 7 năm 2017 cho ông Trần Thanh P.

- Phần đất có diện tích 3.834,6m^2 thuộc thửa đất số 488, 452; tờ bản đồ số 17 (loại đất sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng đến 8/2052) và diện tích 1.361,4m^2 thuộc thửa đất số 100, 97; tờ bản đồ số 17 (loại đất cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 8/2052) đã được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 009151, số vào sổ H00934/QĐ-UB ngày 21 tháng 10 năm 2009 cho ông Trần Thanh P.

- Phần đất có diện tích 3.520m^2 thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 17 (loại đất sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng đến tháng 3/2055) và diện tích 150m^2 thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 17 (loại đất ở nông thôn, thời hạn lâu dài) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 866561, số vào sổ CS00229 ngày 18 tháng 01 năm 2017 cho ông Trần Thanh P.

- Phần đất có diện tích 1.087,2m^2 thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 17 (loại đất cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 3/2055) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 866560, số vào sổ CS00228 ngày18 tháng 01 năm 2017 cho ông Trần Thanh P.

Các thửa đất nêu trên đều tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 22.000.000.000 đồng. Ông D đã thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, do biết Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ký ngày 22/4/2021 có đối tượng không thể thực hiện được nên ông D muốn thỏa thuận lại với ông P. Ông D có nhận được thông báo về việc nhanh chóng thực hiện hợp đồng ngày 20/10/2021 của ông P, bà T. Sau đó, ông D có Văn bản phản hồi thông báo ngày 22/10/2021 với nội dung trả lời yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu ông P, bà T trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng nhưng ông P, bà T không phản hồi lại. Khi chưa xử lý xong hợp đồng mua bán tài sản với ông D thì ngày 18/11/2021, ông P và bà T đã chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Huỳnh Hoàng V và bà Huỳnh Ngọc Tr mà không có ý kiến của ông D. Vì vậy, ông D khởi kiện yêu cầu bà T, ông P tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ký ngày 22/4/2021.

Do nội dung Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ký ngày 22/4/2021 về đối tượng hợp đồng có một phần không thực hiện được, đó là phần đất thuộc các thửa số 383, 488, 452 là đất SKC, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông P, bà T còn nợ (chưa nộp) thuế cho Nhà nước nên các thửa đất trên không thể chuyển nhượng cho ông D nên Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ký ngày 22/4/2021 bị vô hiệu. Vì vậy, ngày 30/6/2022, ông D có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông D yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) được ký kết giữa ông D với ông P, bà T ngày 22/4/2021 về việc chuyển nhượng thửa đất số 345, 504, 488, 452, 383, 65, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông D yêu cầu ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị Thuý trả lại số tiền đã nhận là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Bị đơn ông Trần Thanh P trình bày:

Ông P đồng ý hủy Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ký ngày 22/4/2021 giữa ông D với ông P, bà T nhưng không đồng ý trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng do ông D là người vi phạm hợp đồng. Ông D không thực hiện chuyển tiền lần 02 (vào ngày 22/5/2021) với số tiền 13.000.000.000 đồng, gồm 10.000.000.000 đồng trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Thương mại Cổ phần X (Ngân hàng) để lấy bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các thửa đất ghi trong Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ngày 22/4/2021 và số tiền 3.000.000.000 đồng thi hành án nghĩa vụ trả nợ cho ông P theo Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 26/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng. Việc ông D vi phạm nghĩa vụ hợp đồng tại Điều 4 của Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ngày 22/4/2021 đã gây ra nhiều thiệt hại cho ông P, bà T như không thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X đúng hạn nên bị chuyển qua nợ xấu. Sau khi ký hợp đồng, ông P bàn giao Công ty P của ông P cho ông D nên gây thiệt hại không có doanh thu… nhưng ông P, bà T không làm đơn phản tố yêu cầu ông D bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu ông D không đòi lại số tiền 3.000.000.000 đồng đã giao cho ông P ngày 22/4/2021.

Bị đơn bà Huỳnh Thị T trình bày:

Bà T đồng ý hủy Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ký ngày 22/4/2021 giữa ông D với ông P, bà T nhưng không đồng ý trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng do ông D đã vi phạm hợp đồng. Ông D không thực hiện chuyển tiền lần 02 (vào ngày 22/5/2021) với số tiền 13.000.000.000 đồng, gồm 10.000.000.000 đồng trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Thương mại Cổ phần X (Ngân hàng) để lấy bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các thửa đất ghi trong Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ngày 22/4/2021 và số tiền 3.000.000.000 đồng thi hành án nghĩa vụ trả nợ cho ông P theo Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 26/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng. Việc ông D vi phạm nghĩa vụ hợp đồng tại Điều 4 của Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ngày 22/4/2021 đã gây ra nhiều thiệt hại cho ông P, bà T như không thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X đúng hạn nên bị chuyển qua nợ xấu. Sau khi ký hợp đồng, ông P bàn giao Công ty P của ông P cho ông D nên gây thiệt hại không có doanh thu… nhưng ông P, bà T không làm đơn phản tố yêu cầu ông D bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu ông D không đòi lại số tiền 3.000.000.000 đồng đã giao cho ông P ngày 22/4/2021. Bà T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoàng V và bà Huỳnh Ngọc Tr thống nhất trình bày:

Hiện nay việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp về tài sản đối với ông V, bà Tr; các bên cũng không có tranh chấp hay yêu cầu gì với ông V, bà Tr nên ông V, bà Tr yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ở Tòa án các cấp sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" của nguyên đơn ông Cao Trọng D.

1.1. Tuyên Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ngày 22/4/2021 giữa ông Cao Trọng Dụng với ông Trần Thanh P, bà Huỳnh Thị T bị vô hiệu.

1.2. Ông Trần Thanh P, bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Cao Trọng D số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên 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 22/9/2022, bị đơn ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông P và bà T là ông Nguyễn Đình P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. 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: Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ngày 22/4/2021 được ký kết giữa ông D với ông P, bà T trên cơ sở các bên đều biết được tình trạng tài sản là tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần X và ông P, bà T phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng nhưng các bên vẫn tự nguyện ký kết hợp đồng nên hợp đồng không vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ. Theo đó, hợp đồng có hiệu lực, theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng thì bên mua phải thanh toán số tiền 13.000.000.000 đồng trước ngày 22/5/2021 nhưng nguyên đơn không thực hiện nên trong trường hợp này hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của nguyên đơn. Do nguyên đơn có lỗi nên nguyên đơn phải mất số tiền cọc theo như thỏa thuận. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn ông P, bà T là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 ông Huỳnh Hoàng V và người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Ngọc Tr là ông Lý Đức Th có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, 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] Quá trình tố tụng, nguyên đơn, bị đơn thống nhất ngày 22/4/2021, giữa nguyên đơn với bị đơn có ký kết Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất, giá cả, phương thức thanh toán, quy trình giao dịch, đặt cọc và thanh toán, mất cọc và phạt cọc để chuyển nhượng các quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 345, 504, 488, 452, 100, 97, 383, 65, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương có tổng diện tích 17.999,9m^2 cùng toàn bộ tài sản trên đất với giá 22.000.000.000 đồng. Trong đó có 10.495,3m^2 là đất cây lâu năm; 7.354,6m^2 đất sản xuất kinh doanh (SKC) và 150m^2 đất ở nông thôn. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 3.000.000.000 đồng. Hợp đồng ngày 22/4/2021, vừa để bảo đảm giao kết và vừa để thực hiện hợp đồng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, các bên đương sự đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản nhưng có nội dung thỏa thuận đặt cọc, phạt cọc, mất cọc hợp đồng đặt cọc nên có căn cứ xác định các bên đương sự đã ký kết hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Tại thời điểm ký hợp đồng, về chủ thể: các bên có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện; hình thức hợp đồng bằng văn bản. Về mục đích và nội dung của hợp đồng: đối tượng của hợp đồng là các quyền sử dụng đất gồm các thửa đất số 345, 504, 488, 452, 100, 97, 383, 65, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương có tổng diện tích 17.999,9m^2, các quyền sử dụng đất và tài sản trên ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ngày 22/4/2021 thì đối tượng của hợp đồng là các quyền sử dụng đất trên và tài sản trên đất đang được ông P, bà T thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Thương mại Cổ phần X (Ngân hàng) để đảm bảo cho nghĩa vụ vay tiền của

Công ty TNHH P (là Công ty TNHH Một thành viên do ông Trần Văn P là người đại diện theo pháp luật). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định khi tham gia ký kết giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng các tài sản trên nhưng không thông báo cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X có ý kiến về việc giao dịch tài sản thế chấp nên đã vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là không đúng vì giao dịch giữa ông D với ông P, bà T như tại đoạn [2] đã phân tích, là giai đoạn đặt cọc theo Điều 328 của Bộ luật Dân sự và giao dịch đặt cọc là giao dịch độc lập nên việc các bên xác lập giao dịch đặt cọc không bị coi là vô hiệu.

[4] Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông P, bà T đang có nghĩa vụ thi hành Quyết định số 63/2020/QĐST-DS ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát và Quyết định số 166/2020/QĐST-DS ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng. Ngày 02/11/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 09/QĐ-CCTHADS đối với các thửa đất số 504, 383, 65, 345, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ngày 26/3/2021, giữa ông P và người được thi hành án gồm bà Hồng Tú T, ông Nguyễn Minh H có lập biên bản về việc thỏa thuận thi hành án. Như vậy, việc Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát ban hành quyết định tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng thửa 504, 383, 65, 345, tờ bản đồ số 17 khi các tài sản trên đã được ông P, bà T thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Thương mại Cổ phần X (Ngân hàng) vào năm 2018 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay tiền của Công ty TNHH Phước Nghĩa Đức. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các thửa đất số 504, 383, 65, 345, tờ bản đồ số 17 đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bị đơn là không đúng. Do vậy, bị đơn cho rằng tài sản đang bị kê biên là không có căn cứ.

[5] Phần đất thuộc các thửa đất số 383, 488, 452 có tổng diện tích 7.354,6m^2 là đất sản xuất kinh doanh (SKC), đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm đến năm 2052 và 2055. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013 thì điều kiện để chuyển nhượng thì phải chuyển từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Nguyên đơn cho rằng, ngay sau khi đặt cọc bên bán phải có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục chuyển toàn bộ diện tích đất SKC sang Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là đã vi phạm Điều 2 của hợp đồng.

Xét thấy, theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng quy định trạng thái tài sản đủ điều kiện chào bán và tính giá giao dịch, hai bên có thỏa thuận*"diện tích đất sản xuất kinh doanh SKC 7354,6 m^2(nhà nước cho thuê trả tiền một lần trong toàn bộ thời gian thuê ít nhất là 08/2052)* và tại khoản 3.2 của hợp đồng thể hiện *"...giá trên bao gồm toàn bộ lệ phí, thuế thu nhập cá nhân/doanh nghiệp, lệ phí trước bạ, đóng thêm tiền thuê đất trả tiền một lần 7.354,6m^2 SKC đến ít nhất 08/2052..."*

Như vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm hai bên giao kết, giữa nguyên đơn và bị đơn đều biết điều kiện chuyển nhượng phần đất có diện tích 7.354,6m^2 SKC thì phải chuyển diện tích đất trên sang Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Nguyên đơn cho rằng bị đơn phải chuyển ngay sau khi nhận cọc, tuy nhiên toàn bộ các điều khoản và thỏa thuận trong hợp đồng không thể hiện thời hạn như nguyên đơn trình bày, các bên cũng không thỏa thuận việc hoàn thành thủ tục chuyển diện tích đất 7.354,6m^2 SKC từ trả tiền thuê đất hàng năm sang Nhà nước cho thuê trả tiền một

lần phải được thực hiện và hoàn thành xong thì ông D mới thanh toán số tiền đợt 02 là 13.000.000.000 đồng nên việc ông D cho rằng bị đơn vi phạm Điều 2 của hợp đồng về thủ tục chuyển đất thuê là không có căn cứ.

Ngoài ra, bị đơn cho rằng hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện là diện tích đất trên nguyên đơn chưa nộp tiền thuế đất cho Nhà nước dẫn đến không thể chuyển nhượng là không có căn cứ vì để làm được thủ tục thì phải giải chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần X lấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Thương mại Cổ phần X (Ngân hàng) nhưng nguyên đơn không thực hiện việc thanh toán tiền như thỏa thuận tại Điều 4 để bị đơn giải chấp tài sản nên trong trường hợp này bị đơn không thực hiện được thủ tục chuyển sang đất thuê trả tiền trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là do lỗi của nguyên đơn. Đồng thời, các bên không thỏa thuận cụ thể thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên chưa tiến hành sang giai đoạn chuyển nhượng thì không thể cho rằng hợp đồng có đối tượng không thực hiện được.

Theo thỏa thuận đến ngày 22/5/2021, nguyên đơn phải thanh toán số tiền 13.000.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không thanh toán. Bị đơn đã gia hạn thời hạn cho nguyên đơn đến ngày 20/10/2021, bị đơn ban hành thông báo yêu cầu bị đơn nhanh chóng thực hiện hợp đồng, theo nội dung thông báo đề nghị ông D trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày ông D nhận được thông báo phải thanh toán số tiền lần hai theo thỏa thuận, nếu quá 03 ngày thì ông D sẽ mất tiền cọc. Ngày 22/10/2021, ông D có văn bản phản hồi thông báo là không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đề nghị chấm dứt hợp đồng và yêu cầu ông P, bà T trả lại số tiền đã nhận. Như vậy, ông D đã tự ý chấm dứt hợp đồng nên theo thỏa thuận tại khoản 5.1 Điều 5 của hợp đồng ông D phải mất số tiền cọc.

[6] Từ những nhận định trên có căn cứ xác định giao dịch đặt cọc ngày 22/4/2021 giữa ông D với ông P, bà T có hiệu lực nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và do có đối tượng không thể thực hiện và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

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

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Trọng D đối với bị đơn ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

2.1.1. Chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản (số 01/2021) ngày 22 tháng 4 năm 2021 được ký kết giữa ông Cao Trọng D với ông Trần Thanh P, bà Huỳnh Thị T.

2.1.2. Ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị T được quyền sở hữu số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ đồng) mà ông Cao Trọng D đã đặt cọc.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Cao Trọng D phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007084 ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (do ông Đỗ Thanh T nộp thay).

3. Án phí dân sự sự phúc thẩm: bị đơn ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị T mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010886 ngày 22 tháng 9 năm 2022 và số 0011161 ngày 28 tháng 11 năm 2022 (do ông Trần Thanh P nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

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

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

Đinh Thị Mộng Tuyết