

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 124/2024/DS-PT
Ngày 11-3-2024
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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm;
Ông Nguyễn Văn Tài.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dung - 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.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 3 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 581/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 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 24/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1970; địa chỉ: số B, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Anh Trần Hồng Đ, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1974; địa chỉ: số B, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H, anh Trần Hồng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/7/2021, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Hồng Đ và ông Nguyễn Hùng V ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất, để thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là 3.995m², thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại xã B, huyện B, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H ngày 15/11/2018, giá chuyển nhượng là 7.900.000.000 đồng. Ngày 08/7/2021, ông V đặt cọc cho bà H, anh Đ số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), cụ thể: vợ chồng ông V giao cho bà H số tiền mặt 600.000.000 đồng và chuyển khoản cho anh Đ (là con bà H) số tiền 300.000.000 đồng.

Theo hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận 90 ngày (từ ngày 08/7/2021 đến ngày 08/10/2021) sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại văn phòng công chứng. Ông V phải thanh toán số tiền còn lại cho bà H, anh Đ là 7.000.000.000 đồng.

Đến ngày 08/10/2021, ông V đã chuẩn bị đủ số tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng bà H và anh Đ thông báo đang làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông V phải hoàn trả lại khoản vay cho Ngân hàng đối với số tiền chuẩn bị thanh toán cho bà H và anh Đ như thỏa thuận. Khoảng tháng 01/2022, anh Đ và bà H gọi điện thoại cho ông V để ký hợp đồng chuyển nhượng thì thời gian này giáp tết và dịch bệnh căng thẳng nên ông V làm thủ tục vay tiền Ngân hàng không kịp, ông V hẹn bà H và anh Đ thời gian khoảng 03 tháng mới chuẩn bị được tiền để chuyển nhượng, chưa tới 03 tháng ông V gọi điện cho bà H và anh Đ thì anh Đ và bà H báo cho ông V hết hạn không chuyển nhượng đất nữa, kèm theo đó bà H và anh Đ nói ông V phải mất tiền cọc.

Ông V xác định việc bà H và anh Đ không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất như thỏa thuận là do diện tích đất bà H và anh Đ chuyển nhượng nhỏ hơn diện tích đất bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đúng với diện tích đất đã nhận tiền cọc của ông V, cụ thể diện tích đất thửa đất số 81, tờ bản đồ số 69 nêu trên chỉ là 3.819,1m² (giảm diện tích so với thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên đã ký thỏa thuận là 175,9m²). Như vậy, ông V xác định lỗi làm cho việc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất không thực hiện được là do phía bà H và anh Đ đã thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông V không đúng như hợp đồng đã ký kết, bởi tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất anh Đ và bà H đã cam kết diện tích thửa đất nêu trên đủ, không bị thiếu.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 08/7/2021. Đến ngày 27/7/2023, ông V thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H và anh Trần Hồng Đ với yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 08/7/2021.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị H và anh Trần Hồng Đ trả lại cho ông V số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) và số tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc anh Đ và bà H đã nhận tính từ ngày 08/7/2021 đến ngày 08/9/2023 tổng là 26 tháng với lãi suất 1%/tháng, tổng số tiền lãi là 234.000.000 đồng, cụ thể $900.000.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 26 \text{ tháng} = 234.000.000 \text{ đồng}$. Như vậy, tổng số tiền ông V yêu cầu anh Đ, bà H phải trả tiền cọc và tiền lãi là 1.134.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi bốn triệu đồng).

Bị đơn là bà Nguyễn Thị H, anh Trần Hồng Đ và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà H và anh Đ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V, các lý do như sau:

Bà H có diện tích đất 3.995m² thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại xã B, huyện B, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H ngày 15/11/2018. Ngày 08/7/2021, bà H ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông V toàn bộ thửa đất nêu trên số tiền là 7.900.000.000 đồng (bảy tỷ chín trăm triệu đồng). Ngày 08/7/2021, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông V đặt cọc cho bà H số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Theo hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày (từ ngày 08/7/2021 đến ngày 08/10/2021) các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C và ông V phải thanh toán số tiền còn lại. Đến khoảng tháng 10, ông V liên lạc điện thoại với bà H nhưng bà H nói dịch bệnh Nhà nước giãn cách nên chưa làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đầu tháng 01 thì bà H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông V hẹn tới tháng 3/2022 mới ra công chứng được, sau đó bà H không liên lạc được với ông V đến nay phát sinh tranh chấp.

Theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 08/7/2021 giữa ông V và bà H, anh Đ thỏa thuận nếu trường hợp tình hình dịch bệnh covid, Nhà nước chưa làm việc thì hẹn lại, bên bán chỉ ranh đất rõ ràng cho bên mua. Trong hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, ghi rõ số thửa và tờ bản đồ, cột mốc và ranh giới cụ thể. Sau khi dịch bệnh kết thúc, anh Đ và bà H ra Ủy ban nhân dân xã B để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất thì cán bộ địa chính xã B cho biết diện tích thửa đất thực tế anh Đ và bà H sử dụng không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh Đ và bà H làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, đến ngày 27/12/2021 thì bà H được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Sau đó, anh Đ và bà H gọi điện thông báo cho ông V biết để thực hiện việc tiếp tục chuyển nhượng đất nhưng ông V không thực hiện, việc ông V đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của bà H là nguyên thừa đất, không thể hiện diện tích đất cụ thể, diện tích trong hợp đồng chỉ ghi như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hiện nay thiếu đất là chuyện bình thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà Nguyễn Thị X là vợ của ông V thống nhất ý kiến của ông V, không có yêu cầu nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H và anh Trần Hồng Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất”.

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 08/7/2021, giữa ông Nguyễn Hùng V và bà Nguyễn Thị H, anh Trần Hồng Đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị H và anh Trần Hồng Đ phải trả cho ông Nguyễn Hùng V tổng số tiền 1.134.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi bốn triệu đồng), bao gồm: số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng; số tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc là 234.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2023, bị đơn là bà Nguyễn Thị H và anh Trần Hồng Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Trần Hồng Đ và bà Nguyễn Thị H thay đổi yêu cầu và lý do kháng cáo cụ thể: bị đơn xác định anh Đ không phải là chủ sử dụng thửa đất số 81, tờ bản đồ số 69 tại xã B, huyện B mà chủ sử dụng là bà H; bà H là người thỏa thuận chuyển nhượng đất, đặt cọc và nhận cọc của ông V, do bà H lớn tuổi không biết chữ, không xài điện thoại, không có tài khoản Ngân hàng nên ủy quyền (bằng lời nói) cho anh Đ đứng ra trao đổi thông tin chuyển nhượng với ông V thay bà H và nhận chuyển khoản số tiền cọc 300.000.000 đồng của ông V; anh Đ không có quyền và nghĩa vụ gì trong thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông V, anh Đ chỉ là người làm chứng mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Đ là bị đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Đ. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Lê Văn B với tư cách người làm chứng là thiếu sót vì ông Lê Văn B biết rõ việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất nguyên thừa theo sổ hay tính trên diện tích đất; các tin nhắn anh Đ trao đổi với ông V là theo ý chí của bà H, anh Đ chỉ là người nhắn tin, gọi điện thoại cho ông V dùm bà H. Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng

cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do xác định sai tư cách tố tụng của anh Đ, không triệu tập ông Lê Văn B với tư cách người làm chứng.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với trình bày của bị đơn, vì khi tiến hành thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có mặt bà H và anh Đ, nếu không có anh Đ thì bà H đều yêu cầu đợi anh Đ về hỏi ý kiến anh Đ. Anh Đ, bà H là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông V và cùng nhận tiền cọc 900.000.000 đồng của ông V.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người 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: theo hợp đồng đặt cọc thể hiện diện tích đất các bên chuyển nhượng chưa có đo đạc thực tế, ông V, bà H và anh Đ đều không biết diện tích đất thực tế giảm. Do đó, có căn cứ xác định lỗi trong trường hợp này là của hai bên, đồng thời việc các bên không có thỏa thuận nào khác để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và trả tiền cọc là có cơ sở.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H, còn anh Đ là con trai bà H ký tên với tư cách người làm chứng, các đương sự đều xác nhận ông V đã giao cho bà H 600.000.000 đồng tiền mặt và chuyển khoản qua tài khoản của anh Đ là 300.000.000 đồng, bà H thừa nhận đã nhận đủ 900.000.000 đồng tiền cọc và do bà H không xài điện thoại nên mọi giao dịch đều nhờ anh Đ liên hệ với ông V. Nhận thấy, anh Đ chỉ là người làm chứng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc cả bà H và anh Đ cùng trả tiền cọc cho ông V là không phù hợp. Ngoài ra, xét lỗi của các bên về việc không giao kết được hợp đồng công chứng trong trường hợp này hai bên cùng có lỗi nên chỉ có cơ sở buộc bà H trả lại cho ông V số tiền cọc 900.000.000 đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H và anh Đ chịu lãi suất là không phù hợp với quy định tại Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét kháng cáo của bị đơn anh Trần Hồng Đ, bà Nguyễn Thị H là có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

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] Đơn kháng cáo của bị đơn phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo trong hạn luật định.

[2] Theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với

đất ngày 08/7/2021 ký kết giữa bên bán (bà Nguyễn Thị H) và bên mua (ông Nguyễn Hùng V) thể hiện việc đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 3.995m², thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại xã B, huyện B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CM 851635, sổ vào sổ cấp GCN: CS03500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/12/2018 mang tên bà Nguyễn Thị H; giá chuyển nhượng là 7.900.000.000 đồng; thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng là 90 ngày (từ ngày 08/7/2021 đến ngày 08/10/2021) và “*nếu trường hợp do dịch bệnh Covid, Nhà nước chưa làm việc thì hện lại*”. Phần cuối hợp đồng có chữ ký, họ tên, dấu lấn tay của bên bán (Nguyễn Thị H), người làm chứng (Lê Văn B), con trai (Trần Hồng Đ) và bên mua (Nguyễn Hùng V) (bút lục 18a). Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc nêu trên không có nội dung thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn trường hợp thay đổi diện tích hay thay đổi giá chuyển nhượng tương ứng với diện tích đất thực tế; các đương sự thừa nhận thời điểm đặt cọc chưa đo đạc diện tích đất thực tế. Thực hiện hợp đồng, cùng ngày 08/7/2021, ông V đã đặt cọc cho bà H và anh Đ số tiền 900.000.000 đồng (ông V giao tiền mặt cho bà H 600.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng chuyển khoản vào tài khoản Ngân hàng của anh Đ). Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận các tình tiết này nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, việc bị đơn có yêu cầu triệu tập ông Lê Văn B tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng thì Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập ông B tham gia tố tụng nhưng ông B từ chối tham gia tố tụng (bút lục 95) nên việc ông Lê Văn B từ chối tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[3] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì các đương sự thừa nhận đến tháng 10/2021 (là thời điểm thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), nguyên đơn đã liên hệ bị đơn để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thời điểm này phía bị đơn chưa làm xong thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng và hện khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ hện ngày ra công chứng. Như vậy, thời hạn thực hiện giao kết hợp đồng 90 ngày kể từ ngày 08/7/2021 đến ngày 08/10/2021 theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2021 không thực hiện được nên không còn hiệu lực, tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận lại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức công chứng có thẩm quyền và không thỏa thuận lại nội dung của hợp đồng đặt cọc nêu trên.

[4] Bị đơn cho rằng giữa tháng 12/2021, bị đơn đã liên hệ với nguyên đơn để chuẩn bị ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không liên lạc được với nguyên đơn. Đến tháng 01/2024, anh Đ liên hệ với ông V qua điện thoại yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng nhưng ông V nói chưa chuẩn bị tiền và hện đến tháng 3/2022 ký kết hợp đồng thì bị đơn không đồng ý, các đương sự không thỏa thuận nội dung nào khác. Đến ngày 27/12/2021, bà Nguyễn Thị H mới được Sở T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số DC 556074, sổ vào sổ cấp GCN: CS06273, mang tên bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 3.819m², thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, đến thời điểm này, các đương sự vẫn không có thỏa thuận cụ thể thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có văn bản đề giải thích nội dung hợp đồng dẫn đến không thống nhất thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng và phát sinh tranh chấp.

[5] Đến thời điểm khởi kiện (ngày 11/8/2022), ông V vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Bà H và anh Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và cho rằng lỗi thuộc về ông V không chịu ký hợp đồng công chứng khi bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào tháng 01/2022. Đến nay, nguyên đơn không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng, bị đơn bà H không đồng ý chuyển nhượng và thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/7/2021.

[6] Xét, theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, đặt cọc là để bảo đảm giao kết hợp đồng. Trong vụ án này, hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt do các bên thống nhất hủy bỏ, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/7/2021 là phù hợp.

[7] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết: như phân tích ở trên, do các đương sự không thỏa thuận rõ ràng nội dung hợp đồng để thực hiện, cụ thể về nội dung liên quan đến thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị đơn lựa chọn tháng 01/2022, nguyên đơn lựa chọn tháng 3/2022 mà hai bên không thống nhất được thời điểm giao kết hợp đồng cụ thể nên lỗi thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn, hai bên đều có lỗi ngang nhau. Nguyên đơn và bị đơn không chứng minh được thiệt hại để bồi thường theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, bị đơn cho rằng tháng 01/2022 do nguyên đơn không ký hợp đồng, không trả tiền cho bị đơn nên bị đơn bị mất tiền cọc trong giao dịch đặt cọc giữa bị đơn với người khác, xét việc trình bày này của bị đơn không nằm trong phạm vi thiệt hại theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2021 nên không có căn cứ xem xét. Do lỗi không giao kết hợp đồng thuộc về cả hai bên (bà H và ông V) nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Về trách nhiệm hoàn trả: tại phiên tòa phúc thẩm, anh Đ và bà H cho rằng anh Đ không phải là chủ sử dụng đất nên không phải là người bán đất cho ông V, mà anh Đ chỉ là người làm chứng và được bà H ủy quyền (bằng lời nói) đứng ra thỏa thuận giao dịch và gọi điện thoại, nhắn tin điện thoại với ông V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; số tiền 300.000.000 đồng anh Đ nhận chuyển khoản của bà H thì anh Đ đã rút và giao cho bà H; bà H đã nhận đủ số tiền cọc 900.000.000 đồng. Xét thấy, theo nội dung Hợp đồng đặt cọc tiền

chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/7/2021 (bút lục 18a) chỉ thể hiện bên bán là bà Nguyễn Thị H và bên mua là ông Nguyễn Hùng V, không thể hiện bên bán là anh Trần Hồng Đ, phần cuối của hợp đồng này, anh Đ ký với bên làm chứng, đồng thời thừa đất số 81, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại xã B, huyện B, đứng tên cá nhân bà H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CM 851635, số vào sổ cấp GCN: CS03500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/12/2018, cho nên trình bày của anh Đ và bà H về việc anh Đ chỉ là người làm chứng và giúp bà H trong giao dịch chuyển nhượng là có cơ sở. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tố tụng của anh Đ là bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự do ngày 27/7/2023, nguyên đơn có Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ghi rõ kiện bị đơn anh Trần Hồng Đ (bút lục 79). Do vậy, trong trường hợp này bên bán là bà H, bên mua là ông V cùng có lỗi nên cần buộc bà H trả lại cho ông V số tiền cọc 900.000.000 đồng.

[9] Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi thuộc về bị đơn do không thông báo diện tích đất có sai lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 90 ngày theo thỏa thuận đặt cọc ngày 08/7/2021 là chưa đánh giá hết thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, như phân tích ở trên ông V thừa nhận biết được bà H phải làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận nên đồng ý sau khi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên hẹn ngày ra ký kết hợp đồng. Đồng thời, đặt cọc là hợp đồng song vụ, bên đặt cọc có nghĩa vụ đặt cọc số tiền cọc 900.000.000 đồng, việc bị đơn giữ số tiền trên không phải là chiếm hữu bất hợp pháp mà phát sinh từ thỏa thuận của các bên. Do đó, không có căn cứ để buộc bị đơn phải trả lại trên số tiền cọc 900.000.000 đồng theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[10] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại trên số tiền cọc 900.000.000 đồng; nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền lãi không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà H phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nhưng bà H là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí; bị đơn anh Đ không phải chịu. Các phần khác của bản án vẫn giữ nguyên.

[11] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147; Điều 148; Điều 296, khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 328; Điều 422; Điều 423; Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H và anh Trần Hồng Đ. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 08/7/2021, giữa ông Nguyễn Hùng V và bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho ông Nguyễn Hùng V số tiền cọc là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng V đối với bị đơn anh Trần Hồng Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất” buộc ông Trần Hồng Đ trả tiền cọc 900.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị H, anh Trần Hồng Đ trả tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc 900.000.000 đồng từ ngày 08/7/2021 đến ngày 08/9/2023 với số tiền là 234.000.000 đồng.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí.

- Anh Trần Hồng Đ không phải chịu.

- Ông Nguyễn Hùng V phải chịu 11.700.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 23.310.000 đồng (hai mươi ba triệu ba trăm mười nghìn đồng), trả cho ông Nguyễn Hùng V số tiền còn lại là 11.610.000 đồng (mười một triệu sáu trăm mười nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0010163 ngày 05 tháng 12 năm 2022 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0010423 ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H và anh Trần Hồng Đ không phải chịu. Trả cho anh Trần Hồng Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0010475 ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

Trần Thị Thanh Trúc