

Bản án số: 196/2024/DS-PT
Ngày 09-4-2024
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 Nguyễn Ngọc Mai
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 09 tháng 4 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 01/2024/TLPT-DS ngày 08/01/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự

- **Nguyên đơn:** Ông Lương Văn H, sinh năm 1973; địa chỉ: số 144 đường H, tổ 58, khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện Đ, sinh năm: 1978; địa chỉ: số 160/24/1 P, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Chi nhánh công ty Luật TNHH MTV S tại khu phố 1, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/11/2022), có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: số 5/28, tổ 28, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Nguyên T, sinh năm 1994; địa chỉ: số 37 đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/11/2023), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1994; địa chỉ: số 5/28, tổ 28, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Nguyên T, sinh năm 1994; địa chỉ: số 37 đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/11/2023), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lương Văn H.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lương Văn H và đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện Đ trình bày:

Ông Lương Văn H và bà Nguyễn Thị N là hàng xóm liên ranh với nhau, khi biết bà N có ý định chuyển nhượng phần đất phía sau giáp với đất của ông H nên vào ngày 27/03/2020 ông H và bà Nguyễn Thị N có ký kết với nhau “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” để chuyển nhượng phần đất này có diện tích 1.200m² (tổng diện tích ghi trong giấy chứng nhận là 2.095,9m² trong đó có 100m² đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 2799, tờ bản đồ số 8-11 tọa lạc tại đường DX 054, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận số phát hành CE 906596, số vào sổ cấp GCN: CS 09951 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/01/2017.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hai bên đã ký kết:

+ Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng).

+ Phương thức thanh toán chia làm 02 (hai) đợt như sau:

+ Lần 1: ngày 27/3/2020 bên B (Lương Văn H) thanh toán cho bên A (Nguyễn Thị N) với số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) ngay sau ký hợp đồng này.

+ Lần 2: ngày 28/3/2020 bên B (Lương Văn H) thanh toán cho bên A (Nguyễn Thị N) với số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Số tiền còn lại sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên B thanh toán đủ cho bên A.

Tuy nhiên khi làm các thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng thì khi đo vẽ lại bà N phát hiện phần đất của mình bị thiếu nên bà N có tranh chấp đất với những người liên ranh khác nên kéo dài thủ tục chuyển nhượng cho ông H. Do thấy quá trình tranh chấp của bà N sẽ kéo dài nên ông H đồng ý giảm bớt cho bà N

100m² đất khi ký hợp đồng chuyển nhượng để bà N không tranh chấp nữa và nhanh chóng làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng đang sử dụng để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông H.

Trong thời gian này thì bà N nhiều lần đề nghị ông H đặt cọc thêm để bà nhận tiền giải quyết việc gia đình, cụ thể:

Ngày 10/4/2020 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngày 15/4/2020 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Ngày 18/5/2020 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Ngày 12/06/2020 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Ngày 17/06/2020 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngày 24/06/2020 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngày 02/07/2020 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngày 09/10/2020 ông H đặt cọc tiếp cho bà N với số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) do con bà N là Trần Thị Kim D nhận.

Ngày 14/01/2021 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngày 08/03/2021 ông H đặt cọc tiếp cho bà N với số tiền 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Ngày 01/04/2021 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngày 07/04/2021 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngày 02/07/2021 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngày 19/07/2022 ông H đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) do con bà N là Trần Thị Kim D nhận.

Tổng số tiền ông H đã đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N tính đến ngày 19/07/2022 tổng cộng là 3.240.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng). Như vậy, ông H đã đặt cọc cho bà N hơn 92 % giá trị phần đất chuyển nhượng.

Sau khi làm thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất thì đến ngày 25/08/2022 bà Nguyễn Thị N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở

và tài sản gắn liền với đất số phát hành DG 730948, số vào sổ cấp GCN: CS17484 với diện tích theo hiện trạng sử dụng là 1.974,4m² (trong đó đất ở đô thị là 260m²).

Theo như cam kết của hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bà Nguyễn Thị N chịu trách nhiệm tách 1.100m² (ông H tự nguyện giảm 100m²) đất chuyển nhượng cho ông H trong tổng diện tích 1.974,4m² bà đang quản lý, sử dụng nhưng cho đến nay bà Nguyễn Thị N vẫn không thực hiện. Ông H đã nhiều lần yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải tách phần diện tích đất nêu trên để chuyển nhượng cho ông H như cam kết trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H và bà N nhưng cho đến nay bà vẫn không thực hiện, cố tình trốn tránh nghĩa vụ của mình đồng thời tuyên bố không chuyển nhượng đất cho ông H nữa.

Việc bà Nguyễn Thị N không thực hiện theo đúng như thỏa thuận giữa hai bên là vi phạm hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/03/2020 mà hai bên đã ký kết, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Vì vậy, nay ông H yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

1. Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Lương Văn H số tiền mà ông H đã đặt cọc là 3.240.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị N bồi thường cho ông Lương Văn H số tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc là 3.240.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Tổng số tiền mà ông Lương Văn H yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông H là 6.480.000.000 đồng (sáu tỷ bốn trăm tám mươi triệu đồng).

Đối với các số tiền do con gái bà N là bà Trần Thị Kim D nhận trong giấy đặt cọc thì ông H xác định do bà D nhận thay cho bà N để chi phí sinh hoạt trong gia đình. Do đó, ông H xác định số tiền này do bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà N hoàn trả 3.240.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng) tiền cọc và buộc bà Nguyễn Thị N bồi thường cho ông Lương Văn H số tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc là 3.240.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng). Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DG 730948, số vào sổ cấp GCN: CS17484 do bà Nguyễn Thị N đứng tên thì sau khi bà N thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông H thì ông H sẽ hoàn trả cho bà N bản chính.

* *Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:* Bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng 2.095,9m² đất thuộc thửa đất số 2799, tờ bản đồ số 8-11 tọa lạc tại phường P, thành phố T, 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 CE 906596, số vào sổ cấp GCN: CS09951 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2017.

Do có nhu cầu chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên nên đến ngày 27/3/2020, bà Nguyễn Thị N - bên bán (bên A) và ông Lương Văn H - bên mua (bên B) ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hai bên thỏa thuận nội dung như sau:

- Diện tích chuyển nhượng: 1.200m² thuộc một phần thửa đất số 2799, tờ bản đồ số 8-11 tọa lạc tại đường ĐX54, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Giá chuyển nhượng: 3.500.000 đồng/m² tương đương: 4.200.000.000 đồng (bốn tỷ hai trăm triệu đồng).

- Bên B đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng (ngày 27/3/2020 giao 200.000.000 đồng, ngày 28/3/2020 giao 50.000.000 đồng)

- Khi nào tách thửa được thì thanh toán hết số tiền còn lại.

- Kể từ thời điểm ký hợp đồng đặt cọc đến nay, ông H đã nhiều lần giao tiền cho bà N bằng hình thức giao tiền mặt với tổng số tiền bà N đã nhận của ông H là 2.740.000.000 đồng. Việc giao tiền thì bên giao là ông H, còn bên nhận tiền có khi bà N nhận, có khi con gái bà N là Trần Thị Kim D nhận. Việc giao nhận tiền được ghi nhận ở mặt sau của giấy đặt cọc tuy nhiên có khi ông H giao tiền thì bà N ký nhận, có khi bà D ký nhận, có những khoản tiền khi ông H giao ở ngoài cổng nhà nên không có ký nhận. Đối với các khoản tiền ông H đã ghi nhận mặt sau của hợp đồng đặt cọc thì bà N thống nhất có nhận tiền, chỉ đối với khoản tiền 500.000.000 đồng ngày 02/7/2020 thì bà N xác định hoàn toàn không nhận khoản tiền này mà do ông H ghi chèn vào nội dung giao nhận. Lý do có việc này thì bà N xác định do ông H cố ý ghi vào vì viết bằng khi giao nhận tiền bà N, bà D không để ý đến số tiền giao nhận.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên, do có thay đổi về diện tích thực tế sử dụng so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận nên bà N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H để làm thủ tục cập nhật thay đổi diện tích trên giấy chứng nhận. Sau khi hoàn tất thủ tục, ông H giữ luôn bản chính giấy chứng nhận được cấp mới cho đến nay mà không giao lại cho bà N.

Đến khoảng tháng 8/2022, khi chuẩn bị tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng thì hai bên xảy ra mâu thuẫn vì không thống nhất ở số tiền đã giao nhận. Ông H cho rằng đã giao cho bà N tổng số tiền 3.240.000.000 đồng và ngoài những lần giao như nêu trên thì ngày 02/7/2020 ông H có giao số tiền 500.000.000 đồng. Ông H có đưa cho bà N xem bản ghi về việc giao nhận tiền, số tiền và ngày giao nhận (ghi ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký). Tuy nhiên, bà N xác nhận không nhận số tiền này từ ông H. Toàn bộ nội dung này là do ông H tự viết tay và giữ bản chính, chỉ đưa cho bà N ký một vài lần, trong vài lần giao nhận có đối chiếu thì bà N nhận số tiền 20.000.000 đồng nhưng ông H ghi thêm số 1 phía trước để trở thành 120.000.000 đồng, sau khi bà N đưa đối chiếu thì ông H mới gạch bỏ số 1. Các lần nhận tiền tiếp theo ông H đưa giấy cho bà N ký nhận tiền thường rất nhanh, bà N không kịp nhìn thấy hết toàn bộ nội dung ông H đã ghi.

Số tiền bà N đã nhận từ ông H là 2.740.000.000 đồng, không phải là 3.240.000.000 đồng như ông H đã trình bày theo đơn khởi kiện. Sau khi xảy ra việc hai bên không thống nhất về số tiền chuyển nhượng đã giao nhận, bà N có đề nghị ông H cho thời gian để cùng tính toán lại và đưa ra con số thống nhất nhưng ông H lại đổi ý và nộp đơn khởi kiện bà N yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và nhận lại tiền cọc, phạt cọc.

Việc ông H khởi kiện yêu cầu chấm dứt việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ý muốn của ông H, bà N không vi phạm hợp đồng và cũng không có ý định chấm dứt việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên do đó bà N không đồng ý bồi thường bất kỳ số tiền nào cho ông H. Tại bản tự khai ngày 14/9/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị N xác định quá trình giao dịch bà N không vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng và cũng không có ý định chấm dứt việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Thể hiện qua việc bà N sau khi ký đặt cọc đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để thực hiện các thủ tục. Hiện nay, mặc dù hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc thỏa thuận và chuyển nhượng đã thực hiện theo Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên xem như hai bên đã xác lập hợp đồng miệng cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông H đã giao cho bà N số tiền 2.740.000.000 đồng trên tổng số tiền chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng tương đương 2/3 hợp đồng nên căn cứ Điều 129 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng đã phát sinh hiệu lực. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của ông H thì bà N không đồng ý, bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Lương Văn H. Yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông H phải trả cho bà N số tiền chuyển nhượng đất còn lại và lãi suất cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Nếu ông H không tiếp tục hợp đồng thì ông H phải trả lại cho bà N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà N sẽ hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận của ông H. Đối với số tiền cọc 250.000.000 đồng thì bà N không đồng ý hoàn trả và buộc ông H phải chịu phạt cọc là 250.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiếp tục số tiền chuyển nhượng còn lại là 1.110.000.000 đồng chưa bao gồm số tiền 500.000.000 đồng hai bên có tranh chấp. Nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì cho rằng đã thanh toán cho bị đơn số tiền 3.240.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại số tiền 610.000.000 đồng chưa thanh toán theo giá đã thỏa thuận, đồng thời hiện nay nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên việc bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng là không phù hợp ý chí của các bên.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim D trình bày:* thống nhất theo phần trình bày và ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị N không bổ sung ý kiến gì khác. Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2020 giữa ông Lương Văn H và bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lương Văn H số tiền 3.240.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Ông Lương Văn H phải chịu mất số tiền cọc 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Khấu trừ vào 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc, bà Nguyễn Thị N còn nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông Lương Văn H số tiền 2.990.000 đồng (hai tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng).

Ông Lương Văn H có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DG 730948, số vào sổ cấp GCN: CS17484 với diện tích theo hiện trạng sử dụng là 1.974,4m² (trong đó đất ở đô thị là 260m²) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/08/2022 cho bà Nguyễn Thị N.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về yêu cầu phạt cọc số tiền 3.240.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/12/2023 nguyên đơn ông Lương Văn H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cùng ngày Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T có Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS.TDM đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương tại phiên tòa:

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 cấp phúc thẩm.

Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị: ngày 30/11/2023, Tòa án nhân dân thành phố T xử sơ thẩm vụ án. Ngày 13/12/2023, ông H kháng cáo và Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T kháng nghị là trong hạn luật định.

Về nội dung: Trong vụ án này, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2020, đã giao nhận tiền cọc là 250.000.000 đồng và sau đó còn giao thêm 2.740.000.000 đồng; có thỏa thuận lại diện tích chuyển nhượng là 1.100m². Vị trí đất sẽ được tính từ bắt đầu là cuối đất của bà N đo trở

vào cho đến khi đủ 1.100m². Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng đặt cọc đều hoàn toàn tự nguyện; bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất 2799, tờ bản đồ số 8-11, diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; thỏa thuận đặt cọc của các bên chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bà N thực hiện xong thủ tục đổi GCNQSDĐ và tách thửa đất theo đúng quy định nên giao dịch đặt cọc ngày 27/3/2020 giữa hai bên đủ điều kiện phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đây là căn cứ để hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự và xử lý hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu trả cọc và phạt cọc của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T về phần này là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng đặt cọc không xác định được thời gian, địa điểm thực hiện hợp đồng để xác định hợp đồng vô hiệu là không phù hợp.

Về số tiền ông H đã đặt cọc: theo mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2020 (bút lục 09) thể hiện: ông H giao thêm cho bà N 14 lần với tổng số tiền 2.990.000.000 đồng. Trong đó, có 05 lần bị đơn bà N ký nhận, 02 lần do bà D nhận, còn lại 07 lần thì không thể hiện việc ký nhận đã nhận tiền. Đối với số tiền 500.000.000 đồng ghi ngày giao 02/7/2020, không thể hiện bà N hay bà D ký nhận, bà D và bà N không thừa nhận, ông H không có chứng cứ nào khác chứng minh bà N hay bà D có nhận tiền nên không có căn cứ xác định bà N có nhận số tiền này. Do đó, chỉ có cơ sở xác định ông H đã đặt cọc cho bà N số tiền tổng cộng là 2.740.000.000 đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ có cơ sở chấp nhận một phần là trả cọc 2.740.000.000 đồng và phạt cọc 2.740.000.000 đồng nên kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ có cơ sở chấp nhận một phần; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T về phần này là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận Quyết định kháng nghị số 04 ngày 13/12/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS.TDM ngày 13/12/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 27/3/2020 có hiệu lực pháp luật và xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng là do lỗi của bị đơn, buộc bà N trả tiền cọc 2.740.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.740.000.000 đồng cho ông H.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã 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] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: theo nhận định của bản án sơ thẩm thì trong hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2020 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có xác định đặt cọc 200.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa, bị đơn xác định sau khi nhận tiền cọc thì có nhiều lần nguyên đơn giao tiền cho bị đơn do đó cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đầu bản án và tại phần quyết định của bản án sơ thẩm lại xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có sự không thống nhất trong xác định quan hệ pháp luật tranh chấp. Xem xét chứng cứ là hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/3/2020 thấy rằng trong nội dung hợp đồng có ghi nhận lần 1 ngày 27/3/2020 là 200.000.000 đồng, ngày 28/3/2020 trả 50.000.000 đồng, mặt sau của hợp đồng có ghi “tổng số tiền ứng đặt cọc cho chị Năm đến ngày 19/7/2022 là 3.240.000. 000 đồng”. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã nhận tiền theo hợp đồng đặt cọc và nhiều lần nhận cọc thêm nhưng lại không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng và phải trả lại tiền cọc đồng thời bồi thường cho nguyên đơn số tiền tương đương số tiền đặt cọc tổng cộng là 6.480.000.000 đồng. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp cần được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1.1] Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải hoàn lại số tiền đã nhận cọc là 3.240.000.000 đồng và phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 3.240.000.000 đồng. Tổng cộng là 6.480.000.000 đồng.

[2.2.2] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2020 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện: nguyên đơn (bên mua) và bị đơn (bên bán) thống nhất chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 2799, tờ bản đồ 8-11 với diện tích chuyển nhượng là 1.200m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị 100m². Giá chuyển nhượng 3.500.000đồng/m². Lần 1: ngày 27/3/2020 số tiền 200.000.000 đồng, lần 2: khi nào tách thửa được thanh toán hết. Nội dung hợp đồng còn có thể hiện ngày 28/3/2020 trả 50.000.000 đồng, trách nhiệm của hai bên tham gia ký kết hợp đồng và chế tài nếu không thực hiện đúng cam kết, cuối hợp đồng có chữ ký, dấu vân tay của bên bán (bên A) là bị đơn và bên mua (bên B) là nguyên đơn và con của bị đơn là bà Trần Thị Kim D. Các đương sự thống nhất việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2020, nguyên đơn và bị đơn trình bày do diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn giảm nên hai bên thống nhất chỉ chuyển nhượng 1.100m² không có 100m² thổ cư, bị đơn thừa nhận có nhận số tiền 2.740.000.000 đồng do nguyên đơn giao. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2.3] Theo trình bày của hai bên, nguyên nhân dẫn đến tranh chấp là do hai bên không thống nhất được số tiền 500.000.000 đồng mà bên nguyên đơn cho rằng đã giao cho bị đơn nhưng bị đơn xác định không nhận số tiền này. Theo chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì mặt sau của hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn có ghi nhận việc giao tiền của nguyên đơn cho bị đơn, trong đó có số tiền 500.000.000 đồng, bị đơn cho rằng không nhận số tiền này nên buộc nguyên đơn phải thanh toán tiếp số tiền 1.100.000.000 đồng thì mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn nguyên đơn cho rằng chỉ còn phải thanh toán cho bị đơn 610.000.000 đồng. Như vậy, việc không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do xuất phát từ ý chí của hai bên, đồng thời theo sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn thì khi giao nhận tiền cọc lần thứ nhất thì bị đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn giữ. Tuy nhiên, xem xét nội dung của hợp đồng thì lại xác định bị đơn có trách nhiệm thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để tách thửa cho nguyên đơn, tại cấp sơ thẩm hai bên cũng chưa thống nhất được vị trí tứ cận thửa đất diện tích 1.100m² trong đó có 100m² thổ cư nằm ở đâu trong sơ đồ bản vẽ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đều xác định vị trí quyền sử dụng đất thực hiện chuyển nhượng là phần đất phía sau có diện tích 1.100m² không bao gồm 100m² thổ cư. Tại thời điểm hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc đều hoàn toàn tự nguyện; bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2799, tờ bản đồ số 8-11, diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng đủ điều kiện tách thửa theo quy định của UBND tỉnh Bình Dương; thỏa thuận đặt cọc của hai bên chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bị đơn thực hiện xong thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa đất theo đúng quy định nên giao dịch đặt cọc ngày 27/3/2020 giữa hai bên đủ điều kiện phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, mâu thuẫn dẫn đến tranh chấp giữa hai bên chỉ là do hai bên không thống nhất được giá trị thanh toán và do không còn sự tin tưởng lẫn nhau nên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý thanh toán tiếp cho bị đơn 610.000.000 đồng; bị đơn thì xác định cho dù nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 1.100.000.000 đồng thì bị đơn cũng không ký kết hợp đồng chuyển nhượng do nguyên đơn đã gian dối với bị đơn. Do đó, hai bên không thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do các bên không thỏa thuận cụ thể thời gian, địa điểm tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng là chưa phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ và sự thừa nhận của các bên đương sự.

[2.2.4] Về xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng, xem xét yêu cầu của nguyên đơn về việc trả cọc và phạt cọc thấy rằng: Nguyên đơn cho rằng hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bị đơn nên bị đơn phải trả lại tiền cọc đã nhận của nguyên đơn. Tuy nhiên như đã phân tích trên, tại thời điểm có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cả nguyên đơn và bị đơn đều không thống nhất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên cần xử lý hậu quả của hợp đồng là hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự. Bị đơn cho rằng chỉ nhận của nguyên đơn 2.740.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 2.740.000.000 đồng đã nhận và không đồng ý chịu phạt cọc.

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nguyên đơn cho rằng có giao 500.000.000 đồng cho bị đơn vào ngày 02/7/2020. Tuy nhiên, bị đơn không thừa nhận. Căn cứ mặt sau giấy đặt cọc do nguyên đơn cung cấp tại dòng ghi ngày 02/7/2020 500.000.000 đồng không có chữ ký của bị đơn, do đó ngoài chứng cứ này nguyên đơn không còn chứng cứ nào khác chứng minh bị đơn có nhận số tiền 500.000.000 đồng của nguyên đơn nên chỉ có cơ sở xác định số tiền bị đơn nhận của nguyên đơn là 2.740.000.000 đồng. Đối với trình bày của nguyên đơn cho rằng bị đơn có lỗi không ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên phải chịu phạt cọc nhưng không chứng minh được hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bị đơn và như đã phân tích ở trên thì trong trường hợp này cả nguyên đơn và bị đơn đều không thống nhất được việc ký kết hợp đồng và không thống nhất khoản tiền cần phải thanh toán, cả hai có lỗi ngang nhau nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 3.240.000.000 đồng và đồng ý hỗ trợ 200.000.000 đồng cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

[2.2.5] Đối với yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn xác định khi bị đơn thanh toán xong số tiền cọc và phạt cọc cho nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Do đó, cần tuyên trách nhiệm của nguyên đơn đối với bị đơn trong phần quyết định của bản án.

[2.2.6] Đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát cho rằng nguyên nhân dẫn đến nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được việc ký kết hợp đồng là do không thống nhất số tiền nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn là hoàn toàn chính xác, tuy nhiên Viện Kiểm sát cho rằng do bị đơn không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên phải đền cọc là chưa phù hợp như phân tích trên, do đó chỉ có cơ sở chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 3.240.000.000 đồng, ghi nhận bị đơn hỗ trợ nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn 3.240.000.000 đồng tiền phạt cọc. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm không giá ngạch, nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 147; 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 328, 422, 423, 427 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS.TDM ngày 13/12/2023 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2020 giữa ông Lương Văn H và bà Nguyễn Thị N.

Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 3.240.000.000 đồng; ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn 200.000.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 3.440.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng).

Sau khi bị đơn bà Nguyễn Thị N thanh toán cho nguyên đơn ông Lương Văn H số tiền 3.440.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng) thì nguyên đơn ông Lương Văn H có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DG 730948, số vào sổ cấp GCN: CS17484 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/08/2022 cho bà Nguyễn Thị N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 3.240.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu 92.800.000 đồng; được khấu trừ 48.700.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0001988 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn còn phải nộp 44.100.000 đồng (bốn mươi bốn triệu một trăm nghìn đồng).

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Các phần khác của bản án không có kháng cáo, không có kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số

0000680 ngày 27/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 09/4/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai