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

Bản án số: 181/2024/DS-PT
Ngày 02-4-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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 toà: 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: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 02 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 17/2024/TLPT-DS ngày 17/01/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị Ngân H, sinh năm 1996; địa chỉ: số 15, đường số 1, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương hoặc bà Trần Thị Yến L, sinh năm 1993; địa chỉ: tầng 19, Tòa nhà B, số 230, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2023). Bà H và bà Linh có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Thái S, sinh năm 1975; địa chỉ: số 246, Đại lộ B, tổ 3, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Xuân H1, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ liên hệ: tổ 19, khu phố

3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 09/11/2023), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Vũ H2, sinh năm 1982; địa chỉ: số 549/26, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H2: Ông Hồ Xuân H1, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ liên hệ: tổ 19, khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 09/11/2023), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D và người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/3/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D trình bày:***

Vào ngày 17/03/2022, ông có làm hợp đồng đặt cọc với ông Trần Thái S để đảm bảo nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng về việc chuyển nhượng 02 phần đất và toàn bộ tài sản trên đất. Cụ thể 02 phần đất như sau:

Phần đất có diện tích 8.082m^2 thuộc thửa đất số 663, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 864082 vào sổ số H00065 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/04/2005 cho ông Trần Thái S; phần đất có diện tích 3.528m^2 thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã H (phường H), huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 278419 vào sổ số H02681 do UBND huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/08/2008 cho ông Trần Thái S.

Giá chuyển nhượng 02 thửa đất số 663 và thửa đất 664 (cùng toàn bộ tài sản trên đất) là: 49.600.000.000 đồng. Hình thức thanh toán 02 lần như sau:

Lần 1: Ngày 17/03/2022, ông đặt cọc cho ông Trần Thái S số tiền 10.000.000.000 đồng.

Lần 2: Ngày 17/4/2022, ông và ông Trần Thái S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 663, 664 trên tại văn phòng công chứng thì ông sẽ thanh toán 39.600.000.000 đồng (trong đó, cấn trừ đi 2.400.000.000 đồng). Tổng cộng, số tiền ông thanh toán cho ông Trần Thái S là 37.200.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/03/2022 và nhận đặt cọc 10.000.000.000 đồng từ ông thì đến ngày 17/4/2022, ông Trần Thái S không ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với

02 thửa đất số 663 và thửa đất số 664 trên, không thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông.

Theo Điều 5 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/03/2022 có quy định: nếu bên nhận đặt cọc từ chối không ký công chứng mua bán, xảy ra tranh chấp, kéo dài thời gian không sang tên cho bên đặt cọc thì bên nhận đặt cọc phải hoàn trả ngay tiền cọc và phải bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc đã nhận của bên đặt cọc.

Nhận thấy, ngày 17/4/2022, Ông S không ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 663 và thửa đất số 664 trên, không thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông thì đã vi phạm Điều 5 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/03/2022. Ông S có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc đã nhận và bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc đã nhận của ông. Ông đã nhiều lần liên hệ Ông S thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc và bồi thường cọc nhưng Ông S không đồng ý. Điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Ông Nguyễn Quốc D yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

- Buộc ông Trần Thái S trả cho ông số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 đồng mà ông đã đặt cọc cho ông Trần Thái S theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022.

- Buộc ông Trần Thái S bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc đã nhận của ông là 20.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022.

Tổng cộng số tiền mà ông Trần Thái S phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường cọc cho ông là 30.000.000.000 đồng.

**** Tại đơn bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 19/5/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D yêu cầu Tòa án giải quyết:***

- Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/3/2023.

- Yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 đồng. Yêu cầu bị đơn bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc đã nhận là 20.000.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền mà bị đơn phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường cọc là 30.000.000.000 đồng.

**** Tại biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 13/10/2023, bà Võ Thị Ngân H và bà Trần Thị Yến L cùng trình bày:***

Các bà đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập. Các bà không có ý kiến gì và cũng không có tài liệu, chứng cứ gì khác giao nộp cho Tòa án. Các bà cũng không yêu cầu Tòa án thu thập, bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

Nguyên đơn giữ nguyên các ý kiến và yêu cầu khởi kiện đã trình bày trong quá trình tố tụng. Bị đơn đã vi phạm thời gian ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng) lập ngày 17/3/2022.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng) lập ngày 17/3/2022 giữa ông Trần Thái S với ông Nguyễn Quốc D.

- Buộc bị đơn ông Trần Thái S phải trả lại tiền cọc là 10.000.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc là 20.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 30.000.000.000 đồng.

Đối với bà Lê Huỳnh Thiên T (người làm chứng trong hợp đồng) thì nguyên đơn không còn liên lạc, không rõ người này hiện đang ở đâu. Nguyên đơn cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành triệu tập bà Lê Huỳnh Thiên T vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng vì bà T chỉ là người môi giới nên mới cùng ký tại mặt sau của hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc này do ai soạn thì nguyên đơn không rõ.

**** Tại biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 19/10/2023, bà Võ Thị Ngân H và bà Trần Thị Yến L cùng trình bày:***

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D xác định có thiện chí hòa giải nên chỉ yêu cầu bị đơn ông Trần Thái S phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 10.000.000.000 đồng. Đồng thời, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn ông Trần Thái S thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi là 10%/năm trên số tiền cọc đã nhận tính từ ngày 17/3/2022 đến ngày hôm nay (19/10/2023).

Nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng) lập ngày 17/3/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Nếu không hòa giải được thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu và đơn khởi kiện bổ sung.

**** Tại phiên tòa ngày 17/11/2023, bà Võ Thị Ngân H và bà Trần Thị Yến L cùng trình bày:***

Nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về yêu cầu phạt cọc là 20.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/3/2022; yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 10.000.000.000 đồng tiền đặt cọc; yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi trên số tiền đã nhận đặt cọc, với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 17/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (17/11/2023). Tổng cộng, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 11.666.666.666 đồng.

Trong quá trình tố tụng, phía bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng nay lại yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không đúng với quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, trước đây thì bị đơn đã từng có ý kiến đồng ý trả tiền đặt cọc cho nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc cùng tiền lãi phát sinh.

Bà Võ Thị Ngân H có nhận được thông báo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 10/11/2023 của bị đơn ông Trần Thái S (gửi qua đường bưu điện). Bà H xác định bà chỉ đại diện cho nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D về mặt tố tụng trong vụ án này, còn nội dung tại thông báo trên là vượt quá nội dung bà H được ủy quyền. Do vậy, bà H không có ý kiến gì đối với thông báo này. Ngoài ra, phía ông Nguyễn Quốc D có nhận được thông báo từ ông Trần Thái S hay không thì bà H không rõ.

Nguyên đơn không đề nghị triệu tập thêm bất cứ người làm chứng hay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào khác vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì đất đang bị thế chấp, thủ tục chuyển nhượng chưa đầy đủ, nhưng bị đơn vẫn cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn thì bị đơn phải tự chịu hậu quả pháp lý của việc thiếu chuẩn bị các giấy tờ có liên quan. Chính sự thiếu chuẩn bị này dẫn đến quá hạn theo thỏa thuận nhưng các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng. Phía bị đơn cam kết trong hợp đồng đặt cọc như thế nào thì phải chấp nhận mọi khả năng xảy ra trên thực tế.

Bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nguyên đơn đồng ý gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng. Thỏa thuận của các bên đương nhiên bị chấm dứt vào ngày 17/4/2022. Việc bị đơn có đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn hoàn toàn không đồng ý.

Các tin nhắn qua mạng xã hội Zalo mà đại diện nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa (được in ra giấy) có nội dung không rõ ràng, không chứng minh được các bên có thỏa thuận gia hạn. Đồng thời, tài khoản này chưa được bất cứ cơ quan nào xác nhận là tài khoản do ông Nguyễn Quốc D lập. Đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét tài liệu này.

Đối với các nội dung trả lời từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến thủ tục đo đạc, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không có ý kiến, vì đó là việc của phía bị đơn.

Lý do mà nguyên đơn không khởi kiện ngay đối với bị đơn vào tháng 4/2022 mà đến tháng 3/2023 mới khởi kiện là vì nguyên đơn muốn bị đơn xoay xở, trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Do bị đơn thất hứa nhiều lần nên đến tháng 3/2023 thì nguyên đơn mới tiến hành thủ tục khởi kiện bị đơn tại Tòa án nhân dân thành phố T.

- Quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Thái S trình bày :

**** Tại bên bản hòa giải ngày 25/5/2023, ông Trần Thái S trình bày :***

Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn về việc giữa ông Nguyễn Quốc D và ông Trần Thái S có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17/3/2022 đối với các thửa đất như nguyên đơn đã trình bày. Ông thừa nhận đã nhận 10.000.000.000 đồng tiền cọc của ông D. Tuy nhiên, do việc làm

thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với các thửa đất đã đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17/3/2022 cho ông Nguyễn Quốc D có nhiều khó khăn, thủ tục phức tạp từ phía quy định của cơ quan Nhà nước (đo đạc…) nên dẫn đến chậm trễ trong việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc D, việc làm thủ tục cấp đổi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiến hành như thế nào, khó khăn ra sao ông đều thông báo trao đổi bằng lời nói với ông D biết, tuy nhiên giữa hai bên không làm văn bản thỏa thuận để gia hạn thời gian làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. Ông đã cố gắng hết sức và đây là lỗi khách quan trong thủ tục chuyển nhượng. Nay ông đã được cấp đổi giấy chứng quyền sử dụng đất (cấp mới lại) vào ngày 18/01/2023, nhưng ông D không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng. Nay ông D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đối với hợp đồng đặt cọc ngày 17/03/2022 giữa ông Nguyễn Quốc D và ông Trần Thái S thì ông đồng ý. Ông đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Quốc D số tiền cọc 10.000.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/03/2022 và chỉ đồng ý trả lãi suất theo mức lãi suất tiền gửi của Ngân hàng Nhà nước quy định. Ông không đồng ý phạt cọc vì đây là lỗi khách quan trong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải do ông cố tình chậm trễ.

Khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 cho ông Nguyễn Quốc D thì vợ ông tên Lê Vũ H2, sinh năm 1982; địa chỉ: số 246 Đại lộ B, tổ 3, khu phố 2, phường Phú Thọ (nay là phường P), thành phố T, tỉnh Bình Dương biết và đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D.

**** Tại biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 13/10/2023, ông Trần Thái S trình bày:***

Ông đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập. Ông không có ý kiến gì và cũng không có tài liệu chứng cứ gì khác giao nộp cho Tòa án. Ông cũng không yêu cầu Tòa án thu thập, bổ sung thêm chứng cứ nào khác. Ông không có phản tố trong vụ án này. Vợ ông là bà Lê Vũ H2 vì bận công việc nên không thể tham gia phiên họp này.

Ông và ông Nguyễn Quốc D đã tự nguyện thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (cùng toàn bộ tài sản, công trình trên đất) đối với các thửa đất số: 279, 663, 664, cùng thuộc tờ bản đồ số 25, tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, với tổng số tiền chuyển nhượng là 49.600.000.000 đồng. Các thửa đất này đều mang tên ông và là tài sản riêng của ông được tạo lập trước khi kết hôn với bà Lê Vũ H2. Riêng các tài sản, công trình, nhà xưởng trên đất là tài sản chung của ông và bà Lê Vũ H2 cùng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Trong suốt quá trình giao kết giữa ông và ông D thì bà H2 đều biết và không phản đối gì.

Tại "Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng)" lập ngày 17/3/2022, các bên thống nhất là ông Nguyễn Quốc D sẽ đặt cọc cho ông số tiền 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Hẹn đến ngày 17/4/2022 thì các bên đến tổ chức hành nghề công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phía ông Nguyễn Quốc D sẽ thanh toán đủ số tiền 37.200.000.000 đồng còn lại cho ông (sau khi đã trừ đi số tiền 2.400.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà xưởng được ký giữa ông và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tài nguyên Quốc tế T). Ông Nguyễn Quốc D có nghĩa vụ ký phụ lục với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tài nguyên Quốc tế T để tiếp tục gia hạn cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tài nguyên Quốc tế T thuê xưởng trên đất.

Thời điểm ông nhận cọc của ông Nguyễn Quốc D (ngày 17/3/2022) thì các thửa đất ông đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP P. Khoảng 07 ngày sau khi nhận cọc thì ông mới tất toán xong nợ với Ngân hàng và lấy các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm các thủ tục đo đạc, đổi sổ đất trước khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngân hàng cũng đưa cho ông văn bản thông báo về việc tất toán xong khoản nợ và hướng dẫn ông tự tiến hành thủ tục xóa thế chấp. Do thủ tục đo đạc, tách thửa chưa xong nên ông chưa liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B để làm thủ tục xóa thế chấp. Đến tháng 6/2022, ông mới tiến hành thủ tục xóa thế chấp. Vào ngày 07/6/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B đã ký xác nhận tại trang bổ sung của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nội dung xóa thế chấp.

Ông xác định việc chậm trễ trong việc đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là lỗi của ông, mà do chậm trễ từ phía các cơ quan chuyên môn. Do sổ đất của ông là sổ cũ, diện tích đất trên thực địa không chính xác, nên thủ tục đo đạc, đổi sổ trước khi tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng là bắt buộc.

Khi thủ tục đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị chậm trễ thì ông đều có thông báo cho ông D biết lý do. Phía ông D đều có ý kiến đồng ý và không phản đối gì về việc chậm trễ này. Tuy nhiên sau khi ông được cấp sổ vào ngày 07/01/2023 thì ông có thông báo cho ông D biết, đề nghị ký công chứng thì ông D cố tình nại lý do né tránh ông. Đến ngày 10/3/2023 thì ông D đã khởi kiện ông đến Tòa án.

Ông cho rằng ông Nguyễn Quốc D không có thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên mới nại lý do để khởi kiện đối với ông, trong khi ông luôn mong muốn các bên tiếp tục thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Thậm chí, việc ông D không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không giao tiếp số tiền còn lại gây trở ngại rất lớn đến kế hoạch kinh doanh của gia đình ông. Hiện Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tài nguyên Quốc tế T cũng đã chấm dứt hợp đồng thuê xưởng với ông. Ông cũng chưa cho ai thuê lại nhà xưởng trên đất.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông chỉ đồng ý trả lại 10.000.000.000 đồng tiền cọc và tiền lãi theo quy định pháp luật. Ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên. Ông không đồng ý bồi thường 20.000.000.000 đồng tiền phạt cọc cho nguyên đơn.

Đối với bà Lê Huỳnh Thiên T (người làm chứng trong hợp đồng) thì ông không rõ người này hiện đang ở đâu. Ông cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành triệu tập bà Lê Huỳnh Thiên T vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng. Bà T chỉ là người môi giới nên mới ký tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc này. Ông xác định bà Lê Huỳnh Thiên T là người soạn thảo giùm các bên hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Ông đề nghị Tòa án triệu tập trực tiếp đối với ông Nguyễn Quốc D để thương lượng, hòa giải trực tiếp với ông.

**** Tại biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 19/10/2023, ông Trần Thái S trình bày:***

Trước ý kiến của nguyên đơn thì ông đồng ý hủy "Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng)" lập ngày 17/3/2022 giữa bị đơn và ông Nguyễn Quốc D.

Ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc là 10.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Quốc D. Về tiền lãi Ông S không đồng ý mức 10%/năm trên số tiền cọc đã nhận tính từ ngày 17/3/2022 đến ngày hôm nay (19/10/2023) như yêu cầu của nguyên đơn. Nếu tính lãi thì Ông S chỉ đồng ý mức tiền lãi là 5,5%/năm trên số tiền cọc đã nhận tính từ ngày 17/3/2022 đến ngày hôm nay (19/10/2023). Về án phí thì Ông S cũng không đồng ý chịu.

Do đó Ông S không đồng ý hòa giải thành do không thống nhất được tiền lãi và án phí.

**** Tại phiên tòa ngày 17/11/2023, ông Hồ Xuân H1 (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Thái S) trình bày:***

Bị đơn không có lỗi gì trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 với phía nguyên đơn. Việc thủ tục đo đạc, đổi sổ bị chậm trễ là vì lý do khách quan từ các cơ quan chuyên môn. Bị đơn vẫn có thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía nguyên đơn không có thái độ hợp tác, luôn né tránh. Bị đơn xác định không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/3/2023 nêu trên, và không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong suốt quá trình bị đơn tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền, đo đạc lại đất và tài sản trên đất thì bị đơn luôn thông báo cho nguyên đơn được biết về tiến độ bằng lời nói, tin nhắn qua mạng xã hội Zalo và lý do của việc chậm trễ là gì. Nguyên đơn cũng không phản đối việc chậm trễ này và không có văn bản gì phản hồi. Nguyên đơn cũng không khởi kiện, tranh chấp gì đối với nguyên đơn sau khi hết thời hạn 30 ngày được nêu trong Hợp đồng đặt cọc.

Sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn đã xin xác nhận tình trạng bất động sản tại phường H, xin Trích lục bản đồ địa chính tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B và thông báo ngay cho nguyên đơn được biết, yêu cầu nguyên đơn phải có mặt tại Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 03/3/2023, nhưng nguyên đơn đã không có mặt vào ngày này. Đến ngày 10/3/2023, nguyên đơn mới khởi kiện bị đơn về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chứng tỏ nguyên đơn không có thiện chí gì. Bị đơn hoàn toàn không có lỗi. Bị đơn cho rằng nguyên đơn có khó khăn tài chính, không đủ khả năng thanh toán tiếp số tiền còn lại, nên mới tìm cách gây khó khăn, nại lý do để tranh chấp với phía bị đơn.

Ngay trước phiên tòa hôm nay, ông Trần Thái S đã gửi thông báo cho phía nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D và bà Võ Thị Ngân H (người được ông D ủy quyền). Thông báo này có nội dung là ông Trần Thái S yêu cầu ông Nguyễn Quốc D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nhưng phía nguyên đơn không có phản hồi gì.

Căn cứ theo quy định của pháp luật thì bị đơn ông Trần Thái S đương nhiên được quyền sở hữu, sử dụng số tiền cọc đã nhận từ phía ông Nguyễn Quốc D, do ông D đã vi phạm nguyên tắc thiện chí khi thực hiện hợp đồng. Bị đơn không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận từ phía nguyên đơn.

Do nguyên đơn không có thiện chí, nên bị đơn cũng xin rút lại các ý kiến đã trình bày trước đây về việc đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc đã nhận từ nguyên đơn.

Bị đơn không yêu cầu Hội đồng xét xử triệu tập thêm bất cứ người làm chứng hay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào khác vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Vũ H2 trình bày tại biên bản làm việc ngày 11/7/2023 như sau:

Bà xin không làm bản tự khai. Bà có đề nghị Tòa án ghi nhận ý kiến của ông trong biên bản này. Bà đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án và Thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng.

Bà xác định các thửa đất hiện có tranh chấp (các thửa số 664, 279, 663, tờ bản đồ số 25, tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương) là tài sản riêng của chồng bà (ông Trần Thái S) tạo lập từ trước thời kỳ hôn nhân, được UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 23/7/2001 (đổi sổ vào ngày 06/4/2005).

Ngày 19/7/2005, UBND phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận kết hôn số 95, quyển số 1/2005 cho bà (Lê Vũ H2) và chồng bà (ông Trần Thái S).

Trên các thửa đất tranh chấp có nhà xưởng. Bà xác định nhà xưởng trên đất là tài sản chung của Ông S và bà cùng tạo lập. Các lần vay vốn Ngân hàng làm

ăn, thế chấp đất (cùng tài sản trên đất) cho Ngân hàng thì bà đều biết, đều đồng ý và cùng với ông Trần Thái S ký các hợp đồng có liên quan với phía Ngân hàng. Khi ông Trần Thái S thỏa thuận giao dịch, nhận cọc với ông Nguyễn Quốc D thì bà đều biết rõ và không phản đối gì. Bà hoàn toàn đồng ý với việc giao dịch này.

Hiện vợ chồng bà đã chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà xưởng trên đất với phía Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tài nguyên Quốc tế T. Ông bà đang quản lý nhà xưởng này.

Các thủ tục đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tất toán khoản vay với Ngân hàng TMCP P, xóa đăng ký thế chấp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B đều do chồng bà (ông Trần Thái S) đứng ra thực hiện toàn bộ.

Bà hoàn toàn thống nhất với các ý kiến mà ông Trần Thái S trình bày tại Tòa án. Bà đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho vợ chồng bà. Bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D.

**** Tại phiên tòa, ông Hồ Xuân H1 (người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Vũ H2) trình bày:***

Bà H2 giữ nguyên các ý kiến đã trình bày. Bà H2 hoàn toàn thống nhất với các ý kiến và yêu cầu của chồng là ông Trần Thái S. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho vợ chồng bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D với bị đơn ông Trần Thái S (đối với số tiền phạt cọc là 20.000.000.000 đồng).

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D đối với bị đơn ông Trần Thái S về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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 24/11/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKN-VKS-DS ngày 01/12/2023 đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. 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.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương căn cứ Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thay đổi nội dung của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKN-VKS-DS ngày 01/12/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, từ hủy bản án sơ thẩm thành đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại tiền cọc.

Về nội dung: Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D cho rằng bị đơn ông Trần Thái S đã vi phạm thỏa thuận về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nên khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/3/2022 đã ký giữa các bên. Yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc là 10.000.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 17/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/11/2023) với mức lãi suất là 10%/năm tương đương số tiền 1.666.666.666 đồng. Tổng cộng, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 11.666.666.666 đồng. Nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo lời đề nghị của phía bị đơn.

Bị đơn ông Trần Thái S cho rằng ông không có lỗi khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Việc bị đơn chưa thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất tranh chấp là vì lý do khách quan từ các cơ quan chuyên môn khi tiến hành thủ tục đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/3/2022 và không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn xác định vẫn có thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý thì nguyên đơn bị mất số tiền đã đặt cọc. Bị đơn được sở hữu số tiền đã nhận cọc từ nguyên đơn.

Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022, thể hiện về thời hạn các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng chậm nhất là ngày 17/4/2022. Tuy nhiên, GCNQSDĐ mà UBND thị xã B cấp cho bị đơn ông Trần Thái S vào ngày 06/4/2005 (cập nhật biến động thông tin vào ngày 26/8/2008) nên phải tiến hành đo đạc, cấp đổi lại GCNQSDĐ. Đến ngày 04/01/2023, bị đơn ông Trần Thái S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số vào sổ CS17061, với tổng diện tích đất 12.400m^2 (có nhà xưởng trên đất với diện tích 864m^2), gồm các thửa 664, 279 và 663, thuộc tờ bản đồ số 25, tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Xét thủ tục đo đạc, cấp đổi GCNQSDĐ là cần thiết trước khi các bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chậm trễ này xuất phát do nguyên nhân khách quan từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ các tài liệu do bị đơn Ông S cung cấp xác định: Sau khi nhận đặt cọc thì bị đơn đã tiến hành thủ tục yêu cầu đo đạc, cấp đổi GCNQSDĐ, các văn bản,

gồm biên bản đo đạc, công văn báo cáo của các cơ quan chức năng thị xã B, tỉnh Bình Dương, xác định: Sau khi các nội dung sai sót này được khắc phục thì Trung tâm phục vụ hành chính thị xã B lập "Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 22/12/2022" với nội dung: Cấp đổi GCNQSDĐ, hẹn ngày trả kết quả đối với ông Trần Thái S là ngày 07/02/2023. Sau khi được cấp đổi lại GCNQSDĐ thì ông Trần Thái S đã thực hiện xong thủ tục xin xác nhận tình trạng bất động sản tại UBND phường H và thủ tục xin trích lục bản đồ địa chính tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B.

Như vậy, căn cứ vào các tình tiết trên có cơ sở xác định lý do bị đơn Ông S không thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với nguyên đơn theo thời gian đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/3/2022 là hoàn toàn khách quan. Đồng thời, sau khi hết thời hạn thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc và đến ngày 07/02/2023 giữa bị đơn và nguyên đơn không có một thỏa thuận nào khác về việc có tiếp tục ký hợp đồng hay không, mặc dù phía bị đơn trình bày và xuất trình tài liệu thể hiện thiện chí muốn tiếp tục hợp đồng nhưng phía nguyên đơn ông D không đồng ý. Từ đó nguyên đơn ông D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu buộc bị đơn Ông S phải trả lại số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp với Điều 423, 424 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015. Riêng đối với yêu cầu của nguyên đơn về tính tiền lãi suất của số tiền đặt cọc là không phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn rút kháng cáo đối với yêu cầu tính lãi là phù hợp, nên cần ghi nhận.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *"Trước khi phát sinh tranh chấp tại Tòa án thì bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn phải có mặt tại Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vào ngày 03/3/2023 nhưng nguyên đơn không có mặt (thể hiện tại Vi bằng số 86/2023/VB-TPL ngày 03/3/2023 lập bởi Văn phòng Thừa phát lại Bến Cát). Trước phiên tòa, bị đơn tiếp tục đã gửi Thông báo đề ngày 10/11/2023 cho nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không phản hồi. Tại phiên tòa ngày 17/11/2023, phía bị đơn có ý kiến xác định vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với mức giá không đổi, nhưng đại diện của nguyên đơn vẫn không đồng ý."* và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với tài liệu có tại hồ sơ.

Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc 20.000.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ là phù hợp. Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên không rõ ràng về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" nhưng không nêu rõ về không chấp nhận những yêu cầu gì của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thay đổi Quyết định kháng nghị số 02/QĐKN-VKS-DS ngày 01/12/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, theo

hướng sửa bản án sơ thẩm: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại tiền cọc.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 298, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D, Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKN-VKS-DS ngày 01/12/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương; Sửa Bản án dân sự số 155/2023/DS-ST ngày 17/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương theo hướng: hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 và buộc bị đơn trả lại tiền cọc 10.000.000.000 đồng cho nguyên đơn.

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: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo không yêu cầu tính lãi trên số tiền đặt cọc, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn trả lại tiền cọc 10.000.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về phần tiền lãi. Đồng thời, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thay đổi nội dung của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKN-VKS-DS ngày 01/12/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B từ hủy bản án sơ thẩm thành đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại tiền cọc nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét trong phạm vi kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 17/3/2022, nguyên đơn và bị đơn có ký kết "Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng" (bút lục số 08) về việc chuyển nhượng 02 phần đất và toàn bộ tài sản trên đất là phần đất có diện tích 8.082m^2 thuộc thửa đất số 663, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 864082 vào sổ số H00065 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/04/2005 cho ông Trần Thái S và phần đất có diện tích 3.528m^2 thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã H (phường H), huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 278419 vào sổ số H02681 do UBND huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/08/2008 cho ông Trần Thái S. Giá chuyển nhượng 02 thửa đất số 663 và thửa đất 664 cùng toàn bộ tài sản trên đất là: 49.600.000.000 đồng. Ngày 17/03/2022, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 10.000.000.000 đồng. Hai bên hẹn nhau đến ngày 17/4/2022 đến tổ chức hành nghề công chứng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, nguyên đơn phải thanh toán hết số tiền còn lại là 39.600.000.000 đồng. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm thỏa thuận về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nên khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/3/2022 đã ký giữa các bên. Yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc là 10.000.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 17/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/11/2023) với mức lãi suất là 10%/năm tương đương số tiền 1.666.666.666 đồng. Tổng cộng, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 11.666.666.666 đồng.

[2.3] Bị đơn cho rằng bị đơn không có lỗi khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Việc bị đơn chưa thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp là vì lý do khách quan từ các cơ quan chuyên môn khi tiến hành thủ tục đo đạc, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc 10.000.000.000 đồng với mức tiền lãi là 5,5%/năm trên số tiền cọc đã nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/3/2022 và không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn xác định vẫn có thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa thì nguyên đơn bị mất số tiền đã đặt cọc. Bị đơn được sở hữu số tiền đã nhận cọc từ nguyên đơn.

[2.4] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn 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. Viện Kiểm sát thị xã B đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

[2.4.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.4.1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường tiền cọc 20.000.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[2.4.1.2] Xét thấy, trong "Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng" ngày 17/3/2022 nguyên đơn và bị đơn thống nhất đến ngày 17/4/2022 đến tổ chức hành nghề công chứng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do GCNQSDĐ mà UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho bị đơn ông Trần Thái S vào ngày 06/4/2005 (cập nhật biến động thông tin vào ngày 26/8/2008) nên phải tiến hành đo đạc, cấp đổi lại GCNQSDĐ. Theo các tài liệu do bị đơn cung cấp xác định sau khi nhận đặt cọc thì bị đơn đã tiến hành thủ tục yêu cầu đo đạc, cấp đổi GCNQSDĐ, cụ thể như sau: tại "Biên nhận hồ sơ đo đạc" ngày 06/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B (bút lục 120) thể hiện nội dung ngày 07/4/2022 sẽ tiến hành đo đạc; ngày 04/5/2022 sẽ trả kết quả đo đạc cho ông Trần Thái S. Tại các văn bản: Báo cáo số 1208/BC-CNVPĐKĐĐ ngày 15/6/2022 của Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai thị xã B (bút lục 228); Công văn số 2582/UBND/NC ngày 20/7/2022 của UBND thị xã B (bút lục 227); các Công văn số: 2028/CNBC-ĐKCGCN ngày 09/9/2022, 2083/BC-CNVPĐKĐĐ ngày 16/9/2022, 2233/CNBC-THHC ngày 29/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B (bút lục 219-225); các Công văn số: 598/QLĐT-HC ngày 13/10/2022, 683/QLĐT-XD ngày 14/11/2022 của Phòng Quản lý đô thị thị xã B; Báo cáo số 2743/BC-CNVPĐKĐĐ ngày 18/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B (bút lục 214-218) đều xác định việc cấp các GCNQSDĐ cho ông Trần Thái S có sai sót về số thửa, công trình xây dựng trên đất. Sau khi các nội dung sai sót này được khắc phục thì Trung tâm Phục vụ hành chính thị xã B đã lập "Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả" ngày 22/12/2022 với nội dung: cấp đổi GCNQSDĐ, hẹn ngày trả kết quả đối với ông Trần Thái S là ngày 07/02/2023. Đến ngày 04/01/2023, bị đơn ông Trần Thái S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ với số vào sổ CS17061, với tổng diện tích đất 12.400m^2 (có nhà xưởng trên đất với diện tích 864m^2), gồm các thửa 664, 279 và 663, thuộc tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

[2.4.1.3] Như vậy, hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo đúng thời gian thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 là hoàn toàn do nguyên nhân khách quan. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng trước khi phát sinh tranh chấp, bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn có mặt tại Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 03/3/2023 nhưng nguyên đơn không có mặt và được thể hiện bằng việc lập Vi bằng số 86/2023 ngày 03/3/2023 (bút lục 204-213) và ngày 10/11/2023, bị đơn có thông báo yêu cầu nguyên đơn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bút lục 237) nhưng nguyên đơn không phản hồi nên cho rằng nguyên đơn không có thiện chí và có lỗi khi không đồng ý tiếp tục hợp đồng và bị đơn đương nhiên được sở hữu số tiền cọc là không phù hợp. Theo hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 và đến ngày 17/4/2022 là ngày hai bên thỏa thuận công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bị đơn chưa thực hiện việc đo đạc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng nguyên đơn và bị đơn không có văn bản thỏa thuận gia hạn thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng đến khi nào. Trong trường hợp này, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng không có lỗi của bị đơn nên căn cứ nội dung Án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì bị đơn chỉ phải trả lại số tiền cọc đã nhận và không phải chịu phạt cọc. Trong trường hợp bị đơn chứng minh được nguyên đơn và bị đơn đồng ý gia hạn thời gian ký kết hợp đồng sau đó nguyên đơn không thực hiện việc chuyển nhượng thì nguyên đơn mới phải chịu hậu quả là mất cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Án lệ số 25/2018 nhưng lại xác định nguyên đơn có lỗi nên bị mất cọc là không đúng nội dung án lệ.

[2.4.2] Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát: Như đã phân tích tại phần xét kháng cáo của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng không ký kết được vào ngày 17/4/2022 không do lỗi của bị đơn là phù hợp, tuy nhiên việc không ký kết được hợp đồng cũng không có lỗi của nguyên đơn, do đó áp dụng Án lệ số 25/2018 bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thay đổi nội dung kháng nghị từ hủy bản án sơ thẩm thành sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại tiền cọc là phù hợp. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát.

[2.5] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện Kiểm sát là có cơ sở chấp nhận, do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc. Án phí đối với phần rút kháng cáo được xác định như án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 147, 148; Điều 293; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng 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,

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc tính tiền lãi trên số tiền đặt cọc với số tiền 1.666.666.666 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKN-VKS-DS ngày 01/12/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D đối với bị đơn ông Trần Thái S về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Buộc bị đơn ông Trần Thái S phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D số tiền 10.000.000.000 đồng đã nhận.

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.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D phải chịu 61.999.999 đồng được khấu trừ vào số tiền 64.300.000 đồng đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí số 0002749 ngày 12/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc D 2.300.001 đồng (hai triệu ba trăm lẻ một đồng).

+ Bị đơn ông Trần Thái S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc D số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0002124 ngày 01/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, 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 02/4/2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- 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