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

Bản án số: **225**/2024/DS-PT
Ngày: 15/4/2024
V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Hồng Tâm.**

Các Thẩm phán:

1. Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy.**

2. Bà **Lâm Ngọc Tuyền.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Liêm**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Hà Thúy Thảo**, Kiểm sát viên.

Ngày **15** tháng **4** năm **2024**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Anh **Trần Văn T** sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số X đường N khu dân cư Kn, tổ 9, khu phố 2, phường P, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

* *Bị đơn*: Anh **Trần Quốc Th** sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số Y đường N, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Trần Phước Ng** sinh năm 1995. Địa chỉ ĐKTT: Khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Địa chỉ liên lạc: 12B đường TĐ, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Xuân Q,** Luật sư thuộc Công ty T (có mặt).

* *Người làm chứng*: Ông **Nguyễn Văn C,** sinh năm 1972 (tên thường gọi Hải). Địa chỉ: ấp 5, xã TT, huyện TP, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn T trình bày*:

Vào ngày 17/3/2021, anh Trần Quốc Th và anh Trần Văn T có ký kết hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng Công chứng L có số công chứng 3314, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD để chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của các thửa đất (thửa 95, 96, 97, 147, 177, 178, 223, 224 và 1562) cùng với các điều khoản thỏa thuận cơ bản sau đây:

+ Giá chuyển nhượng tài sản là 29.000.000.000 đồng.

+ Anh T đặt cọc cho anh Th số tiền 3.000.000.000 đồng.

+ Anh T sẽ thanh toán hết cho anh Th số tiền còn lại là 26.000.000.000 đồng sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng.

+ Thời hạn ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng: Tối đa 60 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng.

Sau khi hết thời hạn 60 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng, hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lý do:

+ Anh Th không có liên hệ với anh T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Anh Th chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đối với các thửa đất nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc.

+ Anh T có nhận được thư của anh Th nhưng đó chỉ là bản sao giấy chứng nhận quyền sử đất, mỗi lần gửi thì số lượng giấy chứng nhận quyền sử đất khác nhau, không có nhận được các giấy đề nghị hủy bỏ việc chuyển nhượng đất từ anh Th.

Anh Trần Văn T yêu cầu:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký kết vào ngày 17/3/2021 giữa anh Trần Văn T và anh Trần Quốc Th được Văn phòng Công chứng L tỉnh Tiền Giang công chứng số 3314, quyển số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD;

- Buộc anh Trần Quốc Th phải trả cho anh Trần Văn T 3.000.000.000 đồng là tiền đặt cọc anh T đã thanh toán và 3.000.000.000 đồng là tiền phạt cọc, tổng cộng anh Trần Quốc Th phải trả cho anh Trần Văn T số tiền là 6.000.000.000 đồng.

***** *Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Quốc Th là anh Trần Phước Ng trình bày:*

Vào ngày 17/3/2021, anh Th và anh T có ký kết hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng Công chứng L có số công chứng 3314, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD để chuyển nhượng các quyền sử dụng đất với các điều khoản thỏa thuận cơ bản sau đây:

+ Giá chuyển nhượng tài sản là 29.000.000.000 đồng.

+ Anh T đặt cọc cho anh Th số tiền 3.000.000.000 đồng.

+ Anh T sẽ thanh toán hết cho anh Th số tiền còn lại là 26.000.000.000 đồng sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng.

+ Thời hạn ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng: Tối đa 60 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng.

Sau khi hết thời hạn 60 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng, anh Th đã nhiều lần gửi giấy đề nghị hủy bỏ việc chuyển nhượng đất đến anh T nhưng anh T không có phản hồi. Đối với các lý do mà anh Hoàng đưa ra, anh có ý kiến như sau:

+ Hai bên cam kết thực hiện việc chuyển nhượng đúng thời hạn, không được cố tình trì hoãn.

+ Anh Th không có nghĩa vụ mà chỉ có hỗ trợ thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đối với các thửa đất nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc.

+ Các giấy đề nghị hủy bỏ việc chuyển nhượng đất do anh Th gửi cho anh T đều có phiếu báo phát, khi gửi không có gửi kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, anh Th đã nhiều lần gọi điện cho anh T để thông báo cho anh T biết là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xóa thế chấp nhưng anh T cố tình trì hoãn, không thực hiện như thỏa thuận mà không có lý do chính đáng.

Anh Trần Quốc Th yêu cầu:

+ Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc có số công chứng số 3314, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2021 tại Văn phòng Công chứng L tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa anh Th với anh T ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng mà anh T đã đặt cọc là thuộc quyền sở hữu của anh Th ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 328, Điều 422 Bộ luật dân sự 2015; 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quốc Th và một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn T.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc có số công chứng số 3314, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2021 tại Văn phòng Công chứng L tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa anh Trần Quốc Th với anh Trần Văn T. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quốc Th.

- Công nhận số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) mà anh Trần Văn T đã đặt cọc thuộc quyền sở hữu của anh Trần Quốc Th. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 17 tháng 10 năm 2023, nguyên đơn Trần Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quốc Th.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn phân tích cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021 mục đích là đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất 09

thửa đất, sau khi ký kết hợp đồng, anh Trần Quốc Th đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, lãi cho Ngân hàng và xóa thế chấp vào ngày 18/3/2021, việc các bên thỏa thuận "cam kết hỗ trợ chuyển mục đích sử dụng đất" không rõ, theo từ điển tiếng Việt hỗ trợ có nghĩa là giúp đỡ, nên trách nhiệm chính là của nguyên đơn, giấy cam kết ngày 20/3/2021 của anh Trần Văn T là thể hiện thay đổi ý định không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bỏ cọc. Trong khoảng thời gian từ ngày 17/5/2021 đến ngày 20/5/2021, anh Th có liên lạc với anh T, còn anh T cho rằng có liên lạc anh Th nhưng không được, nên anh Th đã gửi 03 giấy đề nghị hủy bỏ cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử thu thập chứng cứ là lịch sử cuộc gọi giữa anh Th và anh T và ngược lại để xác định ai là người chủ động.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trần Văn T, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh Trần Quốc Th trả cho anh Trần Văn T số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn Trần Văn T thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 22/11/2021, anh Trần Quốc Th nộp đơn khởi kiện anh Trần Văn T yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021, công nhận số tiền cọc 3.000.000.000 đồng do anh T đặt cọc thuộc quyền sở hữu của anh Th. Đơn khởi kiện được Tòa án nhân dân huyện TP thụ lý số 161/2021/TLST-DS ngày 16/12/2021 (bút lục 48-62)

- Ngày 10/4/2023, anh Trần Văn T khởi kiện anh Trần Quốc Th yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký kết vào ngày 17/3/2021 giữa anh Trần Văn T và anh Trần Quốc Th được Văn phòng Công chứng L, tỉnh Tiền Giang số công chứng 3314, quyển số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD; Buộc anh Trần Quốc Th phải trả cho anh 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng. Đơn khởi kiện được Tòa án nhân dân huyện TP thụ lý số 77/2023/TLST-DS ngày 18/4/2023 (bút lục 155-160).

Ngày 06/6/2023, Tòa án nhân dân huyện TP ban hành Quyết định nhập vụ án só 02/2023/QĐ-TA, theo đó nhập vụ án thụ lý số 161/2021/TLST-DS ngày 16/12/2021 vào vụ án thụ lý số 77/2023/TLST-DS ngày 18/4/2023 (bút lục 163), nên nguyên đơn là Trần Văn T và bị đơn là Trần Quốc Th.

[2.2] Nguyên đơn Trần Văn T và bị đơn Trần Quốc Th thống nhất nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng L có số công chứng 3314, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD về diện tích quyền sử dụng đất chuyển nhượng, giá thỏa thuận chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và giao nhận tiền cọc, quyền và nghĩa vụ của hai bên trong hợp đồng đặt cọc, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy, việc

giao kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, là phù hợp Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.4] Nguyên đơn Trần Văn T và bị đơn Trần Quốc Th không thống nhất việc giải quyết số tiền cọc 3.000.000.000 đồng và phạt cọc. Cụ thể, nguyên đơn Trần Văn T cho rằng thời điểm khi ký kết hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận anh Th hỗ trợ anh chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng anh Th không thực hiện là lỗi của anh Th và yêu cầu buộc anh Trần Quốc Th phải trả số tiền cọc 3.000.000.000 đồng và phạt cọc 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng.

Bị đơn Trần Quốc Th không đồng ý trả số tiền cọc 3.000.000.000 đồng cho anh T cho rằng anh T đã vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Th không có nghĩa vụ mà chỉ có hỗ trợ anh T thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đối với các thửa đất nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc và ngày 20/3/2021 anh T đã lập giấy cam kết đồng ý cho anh chuyển nhượng cho người khác, anh đã gửi cho anh T 03 thông báo đề nghị gặp trực tiếp anh để hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhưng anh T không liên hệ anh để giải quyết, nên là lỗi của anh T.

Bản án sơ thẩm nhận định: sau khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021, anh Th đã thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận là trả nợ vay, xóa thế chấp các thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 18/3/2021; theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021, anh Th không có nghĩa vụ mà chỉ có hỗ trợ thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đối với các thửa đất; anh T đã ký giấy cam kết ngày 20/3/2021 đồng ý cho anh Th chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 54.000m^2 theo Hợp đồng đặt cọc có số công chứng 3314, quyển số 01/2021. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2021 cho các cá nhân khác trước ngày công chứng sang tên cho anh T và anh T cam kết không khiếu nại, không khiếu kiện hay có bất kỳ ý kiến nào gây khó dễ cho anh Th; đồng thời, bản án sơ thẩm cũng nhận định cho rằng anh Th đã gửi các giấy đề nghị hủy bỏ việc chuyển nhượng đất cho anh T thông qua dịch vụ bưu điện, anh T thừa nhận có nhận được thư của anh Th và trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc không có sự kiện bất khả kháng nào xảy ra. Từ đó, bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn T và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Th, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021, công nhận số tiền cọc 3.000.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của anh Th, là chưa phù hợp.

[3] Anh Trần Văn T kháng cáo và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm buộc anh Th trả số tiền cọc 3.000.000.000 đồng và phạt cọc 3.000.000.000 đồng. Xét thấy:

[3.1] Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Trần Quốc Th đều cho rằng anh Trần Văn T vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh đã gửi 03 giấy đề nghị hủy bỏ hợp đồng cho anh T, nhưng anh T không liên lạc cho anh, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận số tiền anh T đã đặt cọc 3.000.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của anh. Đến thời điểm mở phiên tòa sơ thẩm ngày 05/9/2023, anh Trần Quốc Th mới nộp giấy cam kết đề ngày 20/3/2021 của anh T và cho rằng anh T từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

[3.2] Anh Trần Văn T thừa nhận giấy cam kết ngày 20/3/2021 do anh viết nhưng cho rằng anh viết giấy cam kết này để anh Th thực hiện các thủ tục chuyển mục đích

quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, anh có nhận bưu phẩm do anh Th gửi nhưng đó là bản pho tô các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giấy cam kết ngày 20/3/2021 có nội dung: *"Hôm nay ngày 20/3/2021 tại nhà riêng của tôi, tôi đồng ý và tự nguyện cam kết như sau: tôi đồng ý cho bên bán lô đất 54.000m^2 (năm tư ngàn mét vuông) theo hợp đồng nhận cọc số công chứng 3314 quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2021 chuyển quyền sang các cá nhân khác trước ngày công chứng sang tên cho tôi (Trần Văn T)"* (bút lục 266).

[3.3] Người làm chứng Nguyễn Văn C (tên thường gọi là H) xác định ông là người môi giới cho anh T nhận chuyển nhượng các thửa đất của anh Th và là người được anh Th ủy quyền thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng các thửa đất, thời điểm anh Trần Văn T viết giấy cam kết ngày 20/3/2021 là viết tại nhà anh T, có mặt ông, anh T và anh Th, mục đích anh T viết giấy cam kết là để anh Th chuyển quyền cho người thân trong gia đình và thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất, sau đó mới ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho anh T.

[3.4] Các tài liệu thu thập tại Văn phòng công chứng L thể hiện: Ngày 22/3/2021, anh Trần Quốc Th ký hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị E, anh Châu Hòa Ph và chị Võ Thị Thu Th tổng cộng 06 thửa đất (thửa 95, 96, 147, 178, 177 và thửa 224); còn lại 03 thửa đất anh Th vẫn đứng tên (thửa 97, 1562, 223). Cùng ngày, anh Trần Quốc Th, bà Nguyễn Thị E, anh Châu Hòa Ph và bà Võ Thị Thu Th lập giấy ủy quyền cho anh Nguyễn Văn C để liên hệ thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai đối với các thửa đất trên. Ngày 01/6/2021, anh Trần Quốc Th, bà Nguyễn Thị E, Châu Hòa Ph và chị Võ Thị Thu Th ký hợp đồng hủy bỏ các hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng ngày 22/3/2021.

Công văn số 415 ngày 26/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TP xác định*"Qua kiểm tra hồ sơ địa chính thực hiện các quyền của người sử dụng đất thuộc xã TT đang lưu trữ tại Chi nhánh trong năm 2021 không có ghi nhận thông tin đăng ký biến động các thửa đất nêu trên, tuy nhiên trong năm 2021 do tình hình dịch Covid 19 phức tạp cho nên có một số trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ thực hiện các quyền của người sử dụng đất qua dịch vụ Bưu điện, sau đó không có nhu cầu nữa và xin rút lại hồ sơ. Chi nhánh thực hiện trả lại toàn bộ hồ sơ cho người sử dụng đất và không có lưu lại các hồ sơ này"*.

[3.5] Xét, theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021, thời hạn để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60 ngày (tính kể từ ngày 17/3/2021 đến ngày 17/5/2021). Như vậy, trong thời gian này, anh Trần Văn T và anh Trần Quốc Th đều phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc trước khi hai bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021 thể hiện: *"Sau khi nhận cọc, bên A có nghĩa vụ trả nợ vay bao gồm nợ gốc + lãi, thực hiện các thủ tục xóa thế chấp để các thửa đất nêu trên đủ điều kiện chuyển nhượng. Đồng thời, bên A cũng cam kết sẽ hỗ trợ bên B thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối các thửa đất nêu trên, tiền sử dụng đất do bên B nộp"*(bút lục 43-47).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021, bị đơn Trần Quốc Th đã trả nợ vay và xóa thế chấp. Riêng với việc chuyển mục đích thì anh Th cho rằng anh chỉ hỗ trợ anh T thực hiện chuyển mục đích sử dụng, không phải nghĩa vụ của anh.

Xét, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều xác định người nào đứng tên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đó có quyền chuyển mục đích sử dụng đất, là phù hợp quy định tại các Điều 57, Điều 170 và Điều 180 Luật đất đai năm 2013 (bút lục 285-290). Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, anh Trần Quốc Th là người đứng tên quyền sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo thỏa thuận, anh T là người nộp các khoản thuế phát sinh. Giấy cam kết ngày 20/3/2021, thể hiện anh T đồng ý cho anh Th chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021 nhưng vẫn thể hiện ý chí của anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ở câu "*trước khi ngày công chứng sang tên cho tôi (Trần Văn T)*".

Bên cạnh đó, anh Trần Quốc Th cho rằng giấy cam kết ngày 20/3/2021, anh Trần Văn T đã từ chối chuyển nhượng các thửa đất và bỏ cọc nhưng các ngày 02/6, 10/6 và ngày 09/11/2021 anh Th lại gửi giấy đề nghị hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T là mâu thuẫn, hơn nữa nội dung giấy cam kết ngày 20/3/2021 không thể hiện hai bên giải quyết số tiền cọc như thế nào.

[3.6] Thực tế, ngày 22/3/2021 anh Trần Quốc Th đã ký hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị E, chị Võ Thị Thu Th và anh Châu Hòa Ph đồng thời, lập giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C thực hiện các thủ tục hành chính. Điều này phù hợp với thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng, phù hợp nội dung giấy cam kết ngày 20/3/2021 của anh Trần Văn T, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ thu thập được ở giai đoạn phúc thẩm và lời trình bày của người làm chứng Nguyễn Văn C. Do đó, anh Trần Quốc Th chưa thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc.

[3.7] Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021 không ấn định thời gian, địa điểm và văn phòng công chứng cụ thể để hai bên có mặt và ký hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng cũng không thỏa thuận rõ chuyển mục đích sử dụng sang đất gì. Trong thời hạn 60 ngày, từ ngày 17/3/2021 đến ngày 17/5/2021, anh Trần Văn T cho rằng có liên lạc với anh Trần Quốc Th và ngược lại, anh Trần Quốc Th cũng cho rằng có liên lạc với anh T nhưng cả hai không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[3.8] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Trần Phước Ng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Quốc Th xác định anh Trần Quốc Th ký các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng các thửa đất cho bà Nguyễn Thị E, bà Võ Thị Thu Th, Châu Hòa Ph vào ngày 22/3/2021 là độc lập, không liên quan thỏa thuận chuyển mục đích quyền sử dụng đất của hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021 giữa anh T và anh Th. Tại đơn xin bổ sung chứng cứ và yêu cầu Hội đồng xét xử thẩm tra và xác minh chứng cứ, anh Trần Quốc Th xác định trong thời gian từ ngày 17/5/2021 đến ngày 20/5/2021, nhiều lần liên lạc với anh T để yêu cầu sớm thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại nhưng không nhận được sự hợp tác của anh T.

Xét, tại mục [3.5] đã phân tích, Giấy cam kết ngày 20/3/2021 vẫn thể hiện ý chí của ông Trần Văn T tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng, do đó việc ông Thành chuyển nhượng, tặng cho 6/9 thửa đất của hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021 trong thời hạn 60 ngày, là lỗi của anh Th. Mặt khác, trong thời gian từ ngày 17/5/2021 đến ngày 20/5/2021 là đã quá thời hạn 60 ngày thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021 và các hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng ngày 22/3/2021 giữa anh Trần Quốc Th, bà Nguyễn Thị E, chị Võ Thị Thu Thúy và anh Châu Hòa Ph chưa được hủy bỏ, đến ngày 01/6/2021 mới ký hợp đồng hủy bỏ.

[3.9] Năm 2021 là thời điểm bùng phát dịch Covid 19 lần thứ 3 (từ ngày 27/01/2021 đến ngày 26/4/2021) và lần thứ 4 (từ ngày 27/4/2021 đến ngày 30/12/2021) cũng đã ảnh hưởng đến việc thực hiện các thỏa thuận giao dịch giữa các bên. Hiện tại, ông Trần Quốc Th cũng đã chuyển nhượng các thửa đất cho người khác.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T, sửa bản án sơ thẩm và buộc ông Trần Quốc Th phải trả cho ông Trần Văn T số tiền 3.000.000.000 đồng.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ.

[6] Đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Trần Quốc Th, Hội đồng xét xử có xem xét.

[7] Về án phí: Ông Trần Văn T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trần Văn T phải nộp 92.000.000 đồng đối với yêu cầu phạt cọc 3.000.000.000 đồng không được chấp nhận. Anh Trần Quốc Th phải nộp 92.000.000 đồng đối với yêu cầu công nhận số tiền cọc 3.000.000.000 đồng.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, khoản 2 Điều 357, Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T. Sửa bản án sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn T về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021 và yêu cầu anh Th trả số tiền 3.000.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn T về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của anh Trần Quốc Th về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quốc Th về việc yêu cầu công nhận số tiền cọc 3.000.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của anh.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc có số công chứng 3314, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2021 tại Văn phòng Công chứng L tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa anh Trần Quốc Th với anh Trần Văn T.

- Anh Trần Quốc Th có nghĩa vụ trả cho anh Trần Văn T số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí: Anh Trần Văn T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm và phải nộp 92.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh T đã nộp 57.600.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0020033, số 0020032 cùng ngày 12 tháng 4 năm 2023 và số 0012104 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP, tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp 34.400.000 đồng.

Anh Trần Quốc Th phải nộp 92.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh đã 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002867 ngày 09 tháng 12 năm

2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP, tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp 91.700.000 đồng.

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

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện TP;
- Chi cục THADS huyện TP;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

DSPT-2024-Tâm

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Tâm