

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 75/2025/DS-PT
Ngày 13-02-2025
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 tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp
Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 618/2024/TLPT-DS ngày 22/11/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2025/QĐ-PT ngày 02/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 43/2025/QĐ-PT ngày 16/01/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1988; địa chỉ: số C, tổ B, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Quách Thế T1, sinh năm 1986; địa chỉ: đường A, tổ A, khu G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền số công chứng 000469 ngày 11/02/2025 tại Văn phòng C); có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1978; địa chỉ: số A, đường P, khu F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Tân P, sinh năm 1961; địa chỉ: số F, đại lộ B, tổ F, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Ngọc T2 – Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: số B, N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người làm chứng: Ông Đồng Duy K, sinh năm 1985; địa chỉ: số I, tổ G, khu H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Thành T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 27/10/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/12/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thành T trình bày:

Ngày 17/9/2023, ông Nguyễn Thành T được ông Đồng Duy K giới thiệu hai thửa đất liền kề diện tích 73,5m² thuộc thửa số 506, tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số DG 730053, số vào sổ CS 10800 ngày 12/8/2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H và diện tích 32,3m² thuộc thửa số 394, tờ bản đồ số 13, theo GCNQSDĐ số CE 905914, số vào sổ CH05339 ngày 06/3/2017 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn T3, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 07/9/2021, đất tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 1.170.000.000 đồng, giá đặt cọc 170.000.000 đồng, thỏa thuận sau 35 ngày kể từ ngày đặt cọc (22/10/2023) hai bên sẽ đến Văn phòng C để lập hồ sơ và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T sẽ thanh toán cho bà H và ông P số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng. Ông K dẫn ông T đến nhà bà H, ông P để đặt cọc số tiền 170.000.000 đồng.

Bên A (ông P và bà H) cam kết với bên B (ông T) nội dung như sau: Ký tại Văn phòng C giao tiền mặt hoặc chuyển khoản do ông T chọn; bên A phải xác nhận trình trạng bất động sản, trích lục bản vẽ, phí công chứng; bên A bao dọn dẹp mặt bằng, mái tôn lán đất cho bên B; bên A bao đủ diện tích như trên sổ cho bên B; bên A bao 02 thửa đất thổ cư 100%. Trước khi ra ký công chứng bên A cam kết thực hiện các cam kết trên.

Sau khi đặt cọc được khoảng 10 ngày, ông T với ông K có đến đất kiểm tra để xem ông P, bà H có thực hiện các cam kết trên chưa thì thấy hiện trạng vẫn như ban đầu. Ông T có điện thoại cho ông P để hỏi thúc thực hiện các cam kết trên thì ông P trả lời chưa đến ngày khi nào sắp đến ngày công chứng thì ông T sẽ thực hiện các cam kết trên. Đến ngày 10/10/2023 thì ông P báo với ông T giấy tờ đã xong và đã thực hiện đủ cam kết nhưng ông T, ông K đến đất coi thì vẫn như hiện trạng ban đầu và tự lấy thước đo lại diện tích thì bị thiếu (cạnh đầu đất thiếu vài cm) và nghe chủ liên kề nói đất của ông P bị thiếu. Đến ngày 20/10/2023, ông T hẹn ông P ra vị trí đất để ông P bàn giao mặt bằng đủ diện

tích nhưng ông P không ra. Ngày 22/10/2023 là ngày chủ nhật, Văn phòng C không có làm việc nên ông T và ông P thống nhất với nhau là ký sang ngày hôm sau là ngày 23/10/2023. Tuy nhiên, trước khi đến Văn phòng Công chứng thì ông T có kiểm tra hiện trạng đất và cho rằng ông P không thực hiện cam kết theo thỏa thuận nên đến ngày thỏa thuận ra công chứng ông T không đến Văn phòng Công chứng Sở Sao. Nhận thấy, ông P, bà H đã vi phạm cam kết theo hợp đồng đặt cọc đã ký, cụ thể: Đất không đủ diện tích (do ông T nghe chủ đất kể bên nói không đủ và ông T cùng ông K lấy thước đo cũng nhận thấy không đủ), ông P không tiến hành dọn dẹp mặt bằng, cắt mái tôn, bàn giao đất trước khi ra công chứng. Không trích lục bản vẽ từ đường đất lên đường bê tông nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng. Do đó, nay ông T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Tấn P như sau:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 do bên nhận đặt cọc là ông P, bà H vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc.

- Buộc bà H và ông P có nghĩa vụ phải trả lại cho ông T số tiền cọc 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) và phạt cọc 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng).

Tổng số tiền ông T yêu cầu 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 04/3/2024, quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Tấn P trình bày:

Ông P, bà Nguyễn Thị Ngọc H là vợ chồng; ông P thống nhất việc ngày 17/9/2023, ông P và bà H có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thành T để đảm bảo chuyển nhượng hai thửa đất số 506, 394 nêu trên với giá chuyển nhượng 1.170.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng các bên thống nhất khi ra Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng sẽ bàn giao sau 35 ngày tức là ngày 22/10/2023. Sau khi xem đất, giấy tờ cần thiết và đồng ý nhận chuyển nhượng, ông T đặt cọc số tiền 170.000.000 đồng cho ông P, bà H. Sau khi nhận tiền cọc, ông P đã thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng đặt cọc, làm toàn bộ hồ sơ để đến ngày ra công chứng bao gồm: Giấy xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục bản vẽ để chuyển nhượng, bản vẽ đo đạc để kiểm tra diện tích đất, đất ông P chuyển nhượng là đất trống, trên đất không có tài sản, ông T đã dọn dẹp mặt bằng, cắt mái tôn của chủ đất liền kề đảm bảo đủ diện tích.

Do ngày 22/10/2023 là ngày chủ nhật, Văn phòng Công chứng không làm việc nên ông T và ông P đã thỏa thuận dời sang ngày thứ 2 tiếp theo là ngày 23/12/2023 ông P đến Văn phòng C để nộp toàn bộ hồ sơ ký chuyển nhượng với ông T. Trước khi gửi hồ sơ, ông P có điện thoại cho ông T mang giấy tờ đến làm thủ tục nhưng ông T thông báo nói ông P lừa đảo, đã thưa ông P ra Công an chờ xử lý nên ông T xác nhận là không đến Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, ông P có ý kiến:

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023: Ông P yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng do ông P đã thực hiện đầy đủ cam kết, trường hợp ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu hủy hợp đồng thì ông P đồng ý.

- Đối với yêu cầu buộc bà H, ông P có nghĩa vụ phải trả lại cho ông T số tiền cọc 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) và phạt cọc 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng), tổng cộng 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng): Ông P, bà H không đồng ý, vì đã thực hiện đúng cam kết đặt cọc, không có vi phạm. Thủ tục đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là đúng trình tự pháp luật quy định, diện tích đất trong sổ đầy đủ (ngày 22/5/2024 và ngày 24/7/2024, bà H làm thủ tục và được cấp đổi lại GCNQSĐĐ đối với 02 thửa đất nêu trên, cụ thể thửa số 294 diện tích 32,3m² và thửa số 506 diện tích 73,5m² là đủ), có bản vẽ kiểm tra, đã dọn dẹp mặt bằng. Việc ông T cho rằng đất không đủ diện tích là nói miệng, không có căn cứ. Ông T cho rằng ông P vi phạm thỏa thuận là không trích thửa từ đường đất lên đường bê tông là không có cơ sở vì các bên không có thỏa thuận vấn đề này. Do đó, ngày 23/10/2023, ông T không đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại là ông T vi phạm hợp đồng, phải chịu mất tiền đặt cọc.

Tại bản tự khai ngày 23/5/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Bà H là vợ ông P, thống nhất trình bày của ông P, không có yêu cầu gì.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn bà H trình bày ý kiến:

Do nguyên đơn đặt cọc nhưng không chuyển nhượng được đất cho người khác nên mới tìm cách trì hoãn. Các lý do nguyên đơn đưa ra bao gồm: Buộc bị đơn phải trích lục bản vẽ từ đường đất lên đường bê tông, vấn đề này không có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đối với việc dọn mặt bằng cắt mái tôn thì nguyên đơn đã cắt rồi, dọn thùng xốp trồng rau thì là không phải là lý do chính đáng, nguyên đơn và bị đơn có thể dọn dẹp bất cứ lúc nào. Nguyên đơn cho rằng bị đơn cam kết ranh đất là ba phía giáp tường, bị đơn không thừa nhận và trong hợp đồng đặt cọc cũng không thỏa thuận. Trước khi đặt cọc, nguyên đơn đã đến xem đất và thấy các chủ liên ranh đã xây dựng nhà trước, có ranh giới rõ ràng. Về việc đất thiếu diện tích nguyên đơn cho rằng do hàng xóm nói, bị đơn thì cam kết đất đủ diện tích, bằng chứng là ngày 22/5/2024 bị đơn làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất vẫn đủ 100% diện tích theo Giấy chứng nhận. Lý do quan trọng nhất là hai bên cam kết sau 35 ngày sẽ đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn mang đầy đủ giấy tờ đến Văn phòng công chứng thì bị đơn lại không đến do cho rằng đất không đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng trong khi nguyên đơn không có thẩm quyền xác định vấn đề này mà chỉ có Văn phòng Công chứng mới xác định được. Đối với cam kết 100% thổ cư trong hợp đồng đặt cọc thì tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn thừa nhận việc lên thổ cư không phải là lý do hủy hợp đồng và không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng.

Do đó, đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý thì bị đơn đồng ý hủy hợp đồng

đặt cọc. Không đồng ý trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc do nguyên đơn không chứng minh được bị đơn vi phạm nghĩa vụ.

Tại bản tự khai ngày 29/5/2024, người làm chứng ông Đồng Duy K trình bày:

Ông K là người môi giới cho ông T nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà H, ông P. Sau khi ông P cho ông T xem giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất thì ông T đến nhà bà H, ông P đặt cọc 170.000.000 đồng. Ông T yêu cầu chuyển nhượng đủ đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu đo đạc cắm mốc và dọn dẹp mặt bằng, bà H, ông P đồng ý. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông P có đưa giấy tờ cho ông T xem thì ông T thấy trích lục bản vẽ không giống như hiện trạng và có liên hệ với người quen bên công chứng thì nói phải lên đường bê tông mới công chứng được, sau đó đi kiểm tra hiện trạng thì thấy đất chưa dọn dẹp, chưa cắm mốc và đo thiếu đất nên đến ngày công chứng ông P gọi thì ông T không ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng. Ông K có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau: Hiện trạng của thửa đất số 394, tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 506, tờ bản đồ số 163 không có tài sản, ranh giới đất với các hộ liên ranh xây dựng tường trước, chủ sử dụng đất (ông P, bà H) thống nhất không có tranh chấp với các hộ liên ranh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 91, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Tấn P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Tấn P với ông Nguyễn Thành T.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành T về việc hoàn trả số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng), tổng cộng 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng (một triệu đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp (đã giải quyết xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Thành T phải chịu số tiền 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng) được khấu trừ vào 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000650 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Thành T còn phải chịu số tiền 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Tấn P phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/8/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Thành T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Nguyên đơn chỉ suy nghĩ vấn đề là không đủ diện tích, không dọn dẹp trên đất; nguyên đơn mua đi bán lại chứ không mua để ở, đến ngày công chứng nhưng không tìm được người mua nên không ra Văn phòng Công chứng, hơn nữa đất bị đơn đã xây tường rào xung quanh, chỉ có phần tiếp giáp đường không xây; nói không dọn dẹp thì chỉ có 2/3 cái thùng xốp hàng xóm trồng rau cải bê đi là được. Do đó bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đầy đủ, đúng pháp luật, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Thành T với bên nhận đặt cọc bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Tấn P được lập thành văn bản ngày 17/9/2023 với tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc” có chữ ký, ghi rõ họ tên xác nhận của các bên nên về hình thức hợp đồng có giá trị pháp lý, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung của hợp đồng: Việc ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất liền kề là thửa đất số 506, tờ bản đồ số 13, diện tích 73,5m² theo GCNQSDĐ số DG 730053, sổ vào sổ CS 10800 do Chi nhánh

Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 12/8/2022 và thửa đất số 394, tờ bản đồ số 13, diện tích 32,3m² theo GCNQSDĐ số CE 905914, số vào sổ CH05339 do UBND thành phố T cấp cho ông Nguyễn Văn T3 ngày 06/3/2017, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 07/9/2021, đất tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B. Như vậy, bà H là chủ sử dụng đất hợp pháp, được cấp GCNQSDĐ, có các quyền của chủ sử dụng đất và đất còn trong thời hạn sử dụng nên việc bà H, ông P ký hợp đồng đặt cọc với ông T là đảm bảo quy định về mặt chủ thể theo quy định tại các Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013. Việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có giá trị thi hành đối với các bên. Theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng đã thể hiện: Bên A phải xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục bản vẽ, phí công chứng; bên A bao dọn dẹp mặt bằng, mái tôn lấn đất cho bên B; bên A bao đủ diện tích như trên sổ cho bên B; bên A bao 02 thửa đất thổ cư 100%. Trước khi ra ký công chứng bên A cam kết thực hiện các cam kết trên.

Đối với lời trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xét thấy: Ông T cho rằng đất không đủ diện tích và ông P không dọn dẹp mặt bằng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, hiện trạng thửa đất là đất trống, ông P đã thực hiện việc xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục bản vẽ, ranh giới đất không bị tranh chấp, đất đủ diện tích theo GCNQSDĐ (ngày 22/5/2024 bà H làm thủ tục cấp đổi lại hai giấy chứng nhận thì đất vẫn đủ diện tích). Việc ông T yêu cầu ông P phải trích lục bản vẽ từ đường đất lên đường bê tông mới ký hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở do tại hợp đồng đặt cọc các bên không có thỏa thuận và bị đơn cũng không thừa nhận có thỏa thuận này. Đối với thỏa thuận về việc 100% đất thổ cư, tuy nhiên tại phiên tòa giữa ông T và ông P cùng thừa nhận chỉ yêu cầu lên thổ cư đối với thửa đất số 506 (đã có 60m² thổ cư, còn thiếu 13,5m²) có thể thực hiện sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C, không phải là lý do ông T yêu cầu hủy hợp đồng. Do đó, có cơ sở xác định bị đơn bà H, ông P đã thực hiện đúng, đầy đủ cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 nên trình bày của bị đơn là có căn cứ chấp nhận, trình bày của nguyên đơn và lời khai của người làm chứng là không có cơ sở.

Theo thỏa thuận tại mục 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 về phương thức thanh toán, hai bên thỏa thuận thanh toán lần 2 là sau 35 ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 22/10/2023) sẽ đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng. Hồ sơ vụ án đã thể hiện ông T, ông P cùng thừa nhận vào ngày 22/10/2023 là ngày chủ nhật nên thống nhất dời sang ngày thứ hai (ngày 23/10/2023). Tuy nhiên, ngày 23/10/2023 ông T thừa nhận không đến Văn phòng C do cho rằng hợp đồng chuyển nhượng không công chứng được, ông P, bà H có đến Văn phòng Công chứng và liên hệ với ông T nhưng ông T đã trả lời là không đến. Như vậy nguyên đơn ông T đã vi phạm cam kết về phương thức thanh toán tại mục 2 của hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay ông P vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện

hợp đồng nhưng ông T không đồng ý mà yêu cầu nếu thực hiện tiếp thì ông P và bà H phải giảm giá thêm 100.000.000 đồng thì ông T mới đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng này, lời đề nghị này của ông T không được ông P chấp nhận nên càng có cơ sở để khẳng định ông T từ chối giao kết hợp đồng, do đó số tiền đặt cọc thuộc về bà H, ông P theo đúng như nội dung đã cam kết.

Từ những căn cứ trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo là không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà H.

Nguyên đơn kháng cáo, lý do: Nguyên đơn thấy bản án chưa đảm bảo quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trong vụ án. Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định không chấp nhận yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 170.000.000 đồng; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định không kháng cáo phần phạt cọc, đã hết thời hạn kháng cáo kháng nghị theo quy định các phần quyết định này đã phát sinh hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

Xét, quyền sử dụng đất diện tích 73,5m² (60m² đất ở đô thị; 13,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 506, tờ bản đồ số 13 và diện tích 32,3m² (đất ở đô thị) thuộc thửa số 394, tờ bản đồ số 13, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số DG 730053, sổ vào sổ CS 10800 ngày 12/8/2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 905914, sổ vào sổ CH05339 ngày 06/3/2017 do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn T3, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 07/9/2021.

Ngày 17/9/2023, bà H, ông P (bên chuyển nhượng – bên A) và ông T (bên đặt cọc nhận quyền chuyển nhượng – bên B) lập hợp đồng đặt cọc có nội dung: Bên A đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B thửa đất số 506 và 394 nêu trên với giá 1.170.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Lần 1: vào ngày 17/9/2023 bên B đặt cọc cho bên A với số tiền 170.000.000 đồng; lần 2: sau

35 ngày kể từ ngày đặt cọc đến ngày 22/10/2023, hai bên sẽ tới tổ chức công chứng tại Văn phòng C để lập hồ sơ và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên B sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bên A là 1.000.000.000 đồng. Thỏa thuận khác: Bên A xác nhận bất động sản, trích lục bản vẽ, phí công chứng; bên A bao dọn dẹp mặt bằng, mái tole lán đất cho bên B; bên A bao đủ diện tích như trên sổ cho bên B; hai thửa đất thổ cư 100%; trước khi ra ký công chứng bên A cam kết thực hiện các cam kết trên. Hợp đồng có bà H, ông P, ông T và người làm chứng ông Đồng Duy K, ông Lữ Đình P1 ký tên, ghi họ tên và lấn tay. Bà H, ông P đã nhận 170.000.000 đồng tiền cọc của ông T. Các bên thống nhất nội dung thỏa thuận và số tiền cọc đã giao nhận. Đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ quy định tại Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 117, khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 có hiệu lực pháp luật.

Ông T cho rằng, bà H và ông P vi phạm cam kết, cụ thể: Đất không đủ diện tích (thỏa thuận ranh giới là ba mặt giáp tường, không cắt mái tôn của hộ liên ranh), không tiến hành dọn dẹp mặt bằng, không dọn dẹp các thùng xốp trồng rau và yêu cầu ông P phải trích lục bản vẽ từ đường đất lên đường bê tông mới ký công chứng được nhưng ông P không thực hiện nên ngày 23/10/2023, ông T không đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại là 1.000.000.000 cho ông P và bà H. Bị đơn cho rằng, đã thực hiện đúng cam kết gồm: Giấy xác nhận tình trạng bất động sản; trích lục bản vẽ để chuyển nhượng; bản vẽ đo đạc để kiểm tra đủ diện tích đất, dọn dẹp mái tôn hai bên liền kề đảm bảo đủ diện tích cho ông T; ngày 22/5/2024 và ngày 24/7/2024, bà H làm thủ tục, cấp đổi lại GCNQSDĐ đối với hai thửa đất nêu trên (thửa đất số 294 diện tích 32,3m² và thửa đất số 506 diện tích 73,5m² là đủ diện tích); ông P không có thỏa thuận với ông T về việc phải trích lục từ đường đất lên đường bê tông và ranh giới là ba mặt giáp tường; ngày 23/10/2023, ông P, bà H có đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng và gọi ông T đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không đến. Nay bị đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đối chiếu trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ các bên cung cấp và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2024 về tình trạng thửa đất có sở hữu xác định bị đơn bà H, ông P đã thực hiện đúng, đầy đủ cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023, trình bày của nguyên đơn và lời khai của người làm chứng không có căn cứ chấp nhận. Ngày 23/10/2023, ông T thừa nhận không đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, ông T đã vi phạm cam kết về phương thức thanh toán tại mục 2 của hợp đồng. Đến nay, bà H, ông P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông T không đồng ý và yêu cầu phải giảm giá nên có cơ sở xác định ông T đã từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng do đó số tiền đặt cọc thuộc về bà H, ông P theo cam kết của hai bên.

Tòa án cấp sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc theo khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T.

1.1. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, như sau:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành T về việc hoàn trả số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng).

1.2. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã phát sinh hiệu lực pháp luật, như sau:

1.2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Tấn P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, như sau:

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Tấn P với ông Nguyễn Thành T.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành T về việc phạt cọc số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng).

1.2.2. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Tấn P tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng (một triệu đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp (đã giải quyết xong).

1.2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Thành T phải chịu số tiền 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng) được khấu trừ vào 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000650 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Thành T còn phải chịu số tiền 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Tấn P phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành T phải chịu số tiền 300.00 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003048 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng