

Bản án số: 119/2023/DS-PT

Ngày 18-7-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Bùi Văn Bình

- **Thư ký phiên toà:** Bà Hồ Thị Nga-Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà:** Bà Đào Thị Tân-Kiểm sát viên

Trong các ngày 15, 18 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 183/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 2 năm 2023, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Ông **Trương Thành K**, sinh năm 1977 “*vắng mặt*”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Tổ 10, khu phố 6, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Đoàn Thế A**, sinh năm 1973 “*có mặt*”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Khu phố 8, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước

-*Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1984 “*có mặt*”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn 10, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Vi Văn L**, sinh năm 1972 “*vắng mặt*”

2. Bà **Giáp Thị C**, sinh năm 1974 “*vắng mặt*”

Cùng nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn C, xã P1, huyện B1, tỉnh Bình Phước

- *Người làm chứng:*

1. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1986 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn 1, xã L1, huyện P, tỉnh Bình Phước

2. Bà **Cao Thị H1**, sinh năm 1983 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn 4, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

3. Bà **Trần Thuy Thanh T1**, sinh năm 1988 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: B1.303 Chung cư H, phường T, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

-*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Trương Thành K**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2022 tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, giữa nguyên đơn ông Trương Thành K (Bên B) và bị đơn bà Nguyễn Thị T (Bên A) có thoả thuận, ký bằng văn bản với tiêu đề “*Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)*”, theo đó nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 01 tỷ đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là 01 Thửa đất số 14-Tờ bản đồ số 07-Diện tích: 28.133,7m², trong đó có 400 m² đất ở nông thôn, 27.733,7m² còn lại là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn 5, xã L1, huyện P, tỉnh Bình Phước, đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BX 980570, số vào sổ cấp GCN: CS01465/CDOI ngày 13 tháng 9 năm 2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Vi Văn L và vợ Giáp Thị C (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 14). Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 11 tỷ đồng, ngày 27/4/2022 nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 01 tỷ đồng, số tiền còn lại 10 tỷ đồng. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 27/4/2022 đến ngày 27/7/2022. “*Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.*”. Hai bên còn thoả thuận về hậu quả của việc vi phạm hợp đồng đặt cọc như sau: “*Bên A cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 02 lần số tiền Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 02 tỷ đồng. Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.*”. Ngoài ra, hai bên còn thoả thuận khác: “*30 ngày sau vào ngày 27 tháng 5 bồi cọc thêm 1 tỷ, 60 ngày sau bồi thêm 3 tỷ, số tiền còn lại ra phòng công chứng sẽ chồng hết tiền vào ngày 27/7/2022*”.

Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc trên, nguyên đơn cho rằng bị đơn có lỗi vi phạm Hợp đồng đặt cọc do bị đơn không cung cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Thửa đất số 14 là đối tượng của Hợp đồng đặt cọc, Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu kèm theo nên bị đơn đã vi phạm Hợp

đồng đặt cọc; do đó, ngày 29 tháng 7 năm 2022 nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc trên, buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng mà bị đơn đã nhận, đồng thời yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn với số tiền 01 tỷ đồng.

Tuy nhiên, bị đơn bà Nguyễn Thị T không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thành K với lý do nguyên đơn mới chính là người vi phạm Hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa do sau thời điểm thoả thuận đặt cọc thì giá đất trên thị trường đi xuống nhanh và thấp quá nên thực tế nguyên đơn đã không chuyển số tiền 04 tỷ đồng của 02 lần đặt cọc thêm theo thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hỗ trợ pháp lý tách Thửa đất số 14 là đối tượng thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc thành nhiều thửa khác nhau và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đều mang tên của bị đơn đã được bị đơn thực hiện xong theo yêu cầu cho nguyên đơn thì nguyên đơn lại yêu cầu bị đơn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ mang tên hộ ông Vi Văn L và bà Giáp Thị C là mâu thuẫn và vô lý, điều đó chứng tỏ nguyên đơn đã tự nguyện từ bỏ việc đặt cọc trên nên nguyên đơn phải chịu mất số tiền 01 tỷ đồng đặt cọc với cam kết cụ thể, rõ ràng trong Hợp đồng đặt cọc trên như sau: *“Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên... nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.”*.

Tại Bản án số 39/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thành K,

Huỷ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2022 được ký kết giữa nguyên đơn ông Trương Thành K và bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thành K về việc yêu cầu buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thành K về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị T phải trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Ngoài ra, còn quyết định về án phí, biện pháp đảm bảo thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13 tháng 12 năm 2022, nguyên đơn ông Trương Thành K có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng và phạt cọc bị đơn 01 tỷ đồng do bị đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27 tháng 4 năm 2022 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Thành K, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Thành K theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Thành K, thấy rằng:

[2.1] Đối tượng của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27 tháng 4 năm 2022 giữa nguyên đơn ông Trương Thành K và bị đơn bà Nguyễn Thị T là 01 Thửa đất số 14-Tờ bản đồ số 07-Diện tích: 28.133,7m², trong đó có 400 m² đất ở nông thôn, 27.733,7m² còn lại là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn 5, xã L1, huyện P, tỉnh Bình Phước, đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BX 980570, số vào sổ cấp GCN: CS01465/CDOI ngày 13 tháng 9 năm 2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Vi Văn L và vợ Giáp Thị C (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 14). Ngày 21/4/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước điều chỉnh biến động trang 4 cho ông Vi Văn L được thừa kế toàn bộ diện tích Thửa đất số 14 trên. Ngay ngày sau, ngày 22 tháng 4 năm 2022, ông Vi Văn L chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Thửa đất số 14 cho bị đơn bà Nguyễn Thị T thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Vi Văn L và bị đơn bà Nguyễn Thị T, số công chứng 00004589, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Võ An Sang. Cùng ngày 22 tháng 4 năm 2022, bị đơn bà Nguyễn Thị T làm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất nộp trong ngày 22/4/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P. Đến ngày 06 tháng 5 năm 2022 bị đơn được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P điều chỉnh biến động trang 4 của “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” đối với Thửa đất số 14. Như vậy, ngày 27 tháng 4 năm 2022, giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 14 thì trước đó ngày 22/4/2022 bị đơn đã được ông Vi Văn L giao quản lý, sử dụng Thửa đất số 14 trên thực tế và bị đơn đã nộp đơn đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P là có cơ sở đảm bảo Thửa đất số 14 thuộc toàn quyền sử dụng của bị đơn nên Hợp đồng đặt cọc trên không bị vô hiệu mà có hiệu lực, ràng buộc các bên tuân thủ thực hiện các cam kết, thỏa

thuận đã ký kết. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là không đúng quy định của pháp luật nên cần phải sửa về vấn đề này theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên.

Về vi phạm Hợp đồng đặt cọc, theo Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27 tháng 4 năm 2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có thoả thuận về việc đặt cọc thêm tiền các lần như sau: *“30 ngày sau vào ngày 27 tháng 5 năm 2022 bồi cọc thêm 01 tỷ. 60 ngày sau bồi thêm 3 tỷ, số tiền còn lại ra phòng công chứng sẽ chồng hết tiền vào ngày 27/7/2022.”*. Hơn nữa, theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27 tháng 4 năm 2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có thoả thuận như sau: *“Thời hạn đặt cọc là: 90 (ngày), kể từ ngày 27/4/2022 đến hết.....giờ, ngày 27/7/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với Bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.”*. Tuy nhiên, quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc trên thì nguyên đơn đã thừa nhận thực tế nguyên đơn chưa thực hiện việc đặt cọc thêm tiền các đợt “bồi cọc” như đã cam kết tại các điều 3, 4 của Hợp đồng đặt cọc trên nên nguyên đơn rõ ràng đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc nêu trên. Ngoài ra, trong Hợp đồng đặt cọc, các bên còn thoả thuận: *“Trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thoả thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau.”*. Tuy nhiên, vào ngày 29 tháng 7 năm 2022 chỉ 02 ngày sau nguyên đơn đã ngay lập tức làm đơn khởi kiện đối với bị đơn, thực tế giữa nguyên đơn và bị đơn cũng chưa có việc bàn bạc, trao đổi với nhau để làm rõ tại sao chưa cùng nhau ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là có thiếu sót, thể hiện nguyên đơn không có thiện chí và không mong muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ và không đúng với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thành K yêu cầu buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T trả lại số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 01 tỷ đồng và yêu cầu phạt cọc bị đơn 01 tỷ đồng: Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 27 tháng 4 năm 2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có thoả thuận cụ thể, rõ ràng như sau: *“Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 2.000.000.000 đồng. Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.”*. Như vậy, căn cứ vào thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về hậu quả của việc vi phạm Hợp đồng đặt cọc trên thì do nguyên đơn vi phạm Hợp đồng này nên nguyên đơn phải chịu mất số tiền 01 tỷ đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn; do đó Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

về việc yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng và yêu cầu phạt cọc bị đơn 01 tỷ đồng là có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về các vấn đề này không được chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Thành K, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm nêu trên được chấp nhận một phần.

[4] Về án phí: Do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thành K không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; còn bị đơn bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Về các yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trương Thành K được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Thành K,

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

2. Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015,

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thành K về việc huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn bà Nguyễn Thị T;

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thành K về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho nguyên đơn ông Trương Thành K số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng);

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thành K về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị T phải trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3. Về án phí: Căn cứ các điều 147, 148, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 27 của 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,

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trương Thành K phải nộp 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0015820 ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P, còn lại nguyên đơn ông Trương Thành K còn phải nộp 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng). Bị đơn bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trương Thành K không phải nộp và được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015924 ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân huyện P;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Tòa án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

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

Nguyễn Văn Nhân