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

Bản án số: 144/2023/DS-PT
Ngày: 22/8/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ;

Ông Cao Xuân Long.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh B-Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh B-Vũng Tàu* tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 22/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 03 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 130/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2023; Thông báo thay đổi thời gian xét xử phúc thẩm số 117/2023/TB-TA ngày 19/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 174/2023/QĐ-PT ngày 16/8/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1989; Địa chỉ: Khu 3, ấp 6, xã T, thị xã P, tỉnh B – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Thị Ư, sinh năm 1977; Địa chỉ: phường 3, thành phố V, tỉnh B- Vũng Tàu. (Giấy ủy quyền ngày 23/7/2022) (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Hoàng Trọng C, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ 4, khu phố H, phường K, thành phố B, tỉnh B – Vũng Tàu. (Có mặt)\

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 4, khu phố H, phường K, thành phố B, tỉnh B – Vũng Tàu (Có mặt).

3.2. Ngân hàng TMCP B; Trụ sở: quận H. thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S – Chức vụ: Tổng giám đốc. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn N – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP B chi nhánh V (Theo Quyết định số 6650/2017/QĐ-TGĐ ngày 20/6/2017). (vắng mặt)

Ông Hoàng Văn N ủy quyền tham gia tố tụng lại cho: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1985 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ chi nhánh V. (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh B – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

4.2. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 6, xã T, thị xã P, tỉnh B – Vũng Tàu (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Phi L – Là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Phi L trình bày:

Thông qua người môi giới bất động sản là bà L1 (không nhớ rõ họ tên), ông Nguyễn Phi L biết ông Hoàng Trọng C đang có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa 1054 (số cũ 807), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) xã C, thị xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019; thửa 1055 (số cũ 808), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) xã C, thị xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019 và thửa 723 (số cũ 809), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) xã C, thị xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883681 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019. Tổng diện tích chuyển nhượng là khoảng 4.200m^2 đất (trong đó có 250m^2 đất ở, còn lại là đất trồng cây). Vào khoảng ngày 28 hoặc 29/4/2021, bà L1 có gửi ảnh chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất nêu trên cho ông L qua điện thoại và cam kết với ông L diện tích đất nói trên quy hoạch là đất ở nông thôn nên ông L đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông L và bà L1 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 7.200.000.000đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng). Do tin tưởng bà L1 nên ông L không xin chứng chỉ quy hoạch đối với các diện tích đất nói trên.

Ngày 01/5/2021, bà L1 đưa ông L đến nhà ông C để trao đổi về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông C cũng cam kết với ông L diện tích đất nói trên có quy hoạch là đất ở nông thôn nên ông L đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất. Ông L và ông C ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền đặt cọc là 1.200.000.000đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Việc giao tiền cọc được chia làm 02 lần; thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 01/5/2021 đến ngày 21/6/2021 thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc vào ngày 01/5/2021 là do bà L1 viết, ông L giữ bản chính còn ông C giữ bản sao. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ngay trong ngày 01/5/2021, ông L đã giao cho ông C số tiền 200.000.000đồng. Ông C không

nhớ là giao tiền mặt hay chuyển khoản cho ông C. Đến ngày 05/5/2021, ông L giao tiếp cho ông C số tiền 1.000.000.000đồng, bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của vợ ông C và đưa tiền mặt cho ông C. Khi giao nhận tiền thì ông L và ông C không làm biên nhận tiền. Ngày 05/5/2021, khi ông L giao cho ông C số tiền 1.000.000.000đồng thì ông C có làm 01 bản Hợp đồng đặt cọc đánh máy sẵn và yêu cầu ông L ký lại. Ông C nói gộp lại cho gọn và để ngày trong hợp đồng này vẫn là ngày 01/5/2021. Sau đó, ông C trả lại cho ông L 110.000.000đồng (Một trăm mười triệu đồng). Ngày 05/5/2021, ông C cung cấp cho ông L bản phô tô các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất nói trên.

Tại thời điểm hai bên thỏa thuận việc ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông C cho ông biết các quyền sử dụng đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng L Postbank, chi nhánh tỉnh B- Vũng Tàu. Sau khi ông L đặt cọc thì ông C hứa sẽ thanh toán các khoản vay tại Ngân hàng để giải chấp các quyền sử dụng đất nói trên. Đồng thời cam kết diện tích đất không dính quy hoạch.

Đến khoảng cuối tháng 5/2021, ông C cung cấp cho ông L bản sao y các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông L liên hệ Phòng Quản lý đô thị, thị xã P để xin chứng chỉ quy hoạch. Lý do đến cuối tháng 5/2021, ông L mới đi xin chứng chỉ quy hoạch vì ông L nghĩ phải có bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới xin chứng chỉ quy hoạch được. Đến ngày 04/6/2021, ông L nhận được chứng chỉ quy hoạch do Phòng Quản lý đô thị, thị xã P cung cấp cho biết các thửa đất trên thuộc quy hoạch trồng rau chuyên canh. Theo cách hiểu của ông L là đất quy hoạch không phải là đất ở nông thôn, còn việc có được phép chuyển nhượng hay không thì ông không biết. Cùng ngày 04/6/2021, ông L gọi điện thoại cho ông C để thông báo cho ông C biết diện tích đất của ông C là đất bị quy hoạch chứ không phải đất ở.

Sau đó ông L có đưa bà Nguyễn Thị Hải M (ông không rõ nhân thân lai lịch) là người mua đất của ông L đến gặp ông C để yêu cầu lấy lại tiền đặt cọc nhưng ông C không đồng ý.

Ngày 15/6/2021, ông L nộp đơn khởi kiện ông C tại Tòa án nhân dân thị xã P, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nên ông L không đến Văn phòng công chứng vào ngày 21/6/2021 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C như thỏa thuận ban đầu.

Nay, ông L khởi kiện ông C để yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy 02 hợp đồng đặt cọc đề ngày 01/5/2021 được ký kết giữa ông Hoàng Trọng C và ông Nguyễn Phi L do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại khoản 8 Điều 230 Bộ luật dân sự 2015 và vi phạm nội dung cam kết tại Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc.

- Buộc ông Hoàng Trọng C trả lại cho ông L số tiền ông L đã đặt cọc là 1.200.000.000đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Ông L không yêu cầu phạt cọc.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Hoàng Sỹ T trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất thuộc các thửa 807,808, 809, Tờ bản đồ số 28 xã C, thị xã P, tỉnh B- Vũng Tàu là của ông Đỗ Văn Q. Ông Quyền chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc V. Vợ chồng ông Hoàng Trọng C, bà Nguyễn Thị X nhận chuyển nhượng của ông Phạm Quốc V vào năm 2021, đăng ký biến động vào ngày 26/3/2021. Số tiền để nhận chuyển nhượng diện tích đất này là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà X.

Ông C và ông Nguyễn Phi L không quen biết nhau, thông qua bà Trần Thị L1 là người môi giới bất động sản, ông L biết vợ chồng ông C đang có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa 807, 808, 809, Tờ bản đồ số 28 xã C, thị xã P, tỉnh B- Vũng Tàu. Bà L1 có đưa ông L đến xem đất thực tế, tại thời điểm đó trên đất không có trồng trọt gì cũng không có công trình kiến trúc hay tài sản gì. Sau khi xem đất xong thì ông L đồng ý nhận chuyển nhượng.

Ngày 01/5/2021, ông L cùng với bà L1 đến nhà ông C để thỏa thuận việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên. Tại nhà ông C thì ông C và ông L có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng tổng diện tích 4.200m^2 đất thuộc các thửa 807,808, 809, Tờ bản đồ số 28 xã C, thị xã P, tỉnh B- Vũng Tàu với giá 6.500.000.000 đồng, nhưng ông C yêu cầu ông L ghi trong hợp đồng là 7.200.000.000 đồng và được ông C chấp nhận. Lý do ghi chênh lệch nhiều như vậy là vì ông L nói ông L chỉ đi mua đất giùm cho người nhà nên ghi cao lên như vậy để ông L sử dụng số tiền chênh lệch vào mục đích riêng. Ông C có đưa cho ông L xem bản sao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số CP 883681 do UBND tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019; CP 883680 do UBND tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019 và CP 883679 do UBND tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019; đồng thời ông C có nói rõ cho ông L biết là các diện tích đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang được vợ chồng ông C, bà X thế chấp tại Ngân hàng TMCP B từ ngày 01/4/2021. Ông L vẫn đồng ý mua và đặt cọc số tiền 1.200.000.000đồng.

Ngay trong ngày 01/5/2021, sau khi thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng, giá chuyển nhượng thì ông C và ông L có nhờ bà Trần Thị L1 là người môi giới viết 01 Hợp đồng đặt cọc có nội dung ông L đặt cọc cho ông C số tiền 200.000.000đồng. Ngay sau đó, ông C đã trả lại cho ông L số tiền 120.000.000 đồng. Ông L cam kết đến ngày 06/5/2021 ông L sẽ đặt cọc tiếp số tiền là 1.000.000.000 đồng. Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày 01/5/2021 đến ngày 21/6/2021, hai bên cùng với Ngân hàng TMCP B sẽ ra Phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao hết số tiền còn lại là 6.000.000.000 đồng; đồng thời giải chấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông L. Nếu bên nào thực hiện không đúng thì sẽ bị phạt như sau: Nếu bên A không bán cho bên B thì đền gấp đôi tiền cọc là 2.400.000.000 đồng, nếu bên B không mua thì bên B chịu mất tiền cọc.

Đến ngày 05/5/2021, ông L đến nhà ông C và đưa cho ông C 01 bản Hợp đồng đặt cọc đánh máy sẵn và yêu cầu ông C ký lại nhưng vẫn ghi trong hợp đồng là ngày 01/5/2021. Nội dung về diện tích chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, thời gian thực hiện hợp đồng thì vẫn như cũ, chỉ riêng nội dung tại Điều 6

"*Phương thức giải quyết tranh chấp*" có ghi "*nếu mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch không giao dịch được thì bên A phải hoàn trả lại 100% số tiền mà bên B đã giao cho bên A*". Ông C nghĩ, mục đích sử dụng diện tích đất của ông C đã được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là "đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm" nên không thuộc trường hợp bị cấm hay hạn chế giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất Đai. Vì vậy, ông C vẫn đồng ý ký lại Hợp đồng đặt cọc cho ông L.

Ngày 21/6/2021, đúng như đã hẹn, ông C đến phòng Công chứng nhưng ông L không đến, ông C gọi điện thoại cho ông L nhưng ông L không nghe máy.

Đến ngày 24/6/2021, ông L gọi điện thoại cho ông C nói là người nhà đã lo được tiền và người nhà ông L sẽ đến gặp vợ chồng ông C để đi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng.

Buổi chiều cùng ngày 24/6/2021, khoảng 14 giờ 30 phút thì người nhà của ông L là 01 người đàn ông (không rõ họ tên, lai lịch) và 01 người phụ nữ tên là M (không rõ nhân thân lai lịch) đến nhà ông C rồi các bên cùng nhau ra Văn phòng công chứng. Công chứng viên kiểm tra Căn cước của người phụ nữ tên M và trả lời Căn cước của bà M không hợp lệ nên Công chứng viên từ chối công chứng.

Đến khoảng 17h cùng ngày thì ông L gọi điện thoại cho ông C nói là cho ông L xin lại tiền cọc vì không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Ông C không đồng ý trả tiền cọc cho ông L vì số tiền đó ông C cũng đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác nên ông C không có tiền để trả lại cho ông L.

Sau đó, ông L liên tục gọi điện thoại cho ông C yêu cầu trả lại tiền đặt cọc chứ ông L không bàn bạc với ông C để tháo gỡ vướng mắc nhằm tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Nay ông L khởi kiện thì ý kiến của ông C như sau: Thực tế giữa ông C và ông L tồn tại 02 hợp đồng đặt cọc, 01 bản do bà L1 viết tay vào đúng ngày 01/5/2021 và 01 bản đánh máy được ký vào ngày 05/5/2021 nhưng vẫn ghi trong hợp đồng là ngày 01/5/2021. Ông C yêu cầu Tòa án hủy cả 02 hợp đồng đặt cọc này. Ông C không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông L vì lỗi để không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận được là hoàn toàn thuộc về ông L. Ông L không đến Văn phòng công chứng vào ngày 21/6/2021 như đã hẹn; đến ngày 24/6/2021, ông L cũng không đến Văn phòng công chứng mà để cho hai người lạ mặt đến và xuất trình Căn cước của người phụ nữ tên M không hợp lệ nên không thể công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai quy định "*Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật"*. Vì vậy, ông C có quyền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà X và ông Hoàng Trọng C là vợ chồng, kết hôn vào năm 2005. Bà X hoàn toàn thống nhất với ý kiến mà ông C trình bày. Diện tích 4.200m^2 đất thuộc các thửa 1054 (số cũ 807), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019; thửa 1055 (số cũ 808), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019 và thửa 723 (số cũ 809), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883681 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019 là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà X trong thời kỳ hôn nhân. Nguồn gốc diện tích đất này là của ông Đỗ Văn Q. Ông Q chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc V. Vợ chồng ông C, bà X nhận chuyển nhượng của ông Phạm Quốc V vào năm 2021, đăng ký biến động vào ngày 26/3/2021. Số tiền để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà X.

Ngày 18/12/2020, ông C, bà X có ký kết với Ngân hàng TMCP B hợp đồng tín dụng số HDTD572202063 để vay số tiền 3.900.000.000 đồng, thời hạn vay là 240 tháng, lãi suất cho vay là 8,2%/năm trong 12 tháng đầu.

Để đảm bảo cho khoản vay này thì ngày 31/3/2021, vợ chồng ông C, bà X có ký với Ngân hàng L Hợp đồng thế chấp số HDTC572202050 với nội dung ông C, bà X thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Do cần tiền để kinh doanh nên vợ chồng ông C, bà X thống nhất chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nêu trên. Mặc dù bà X không tham gia vào việc thỏa thuận chuyển nhượng và ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông C nhưng bà X có nghe ông C nói về việc có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 7.200.000.000 đồng và ông C đã nhận tiền cọc của ông L là 1.200.000.000 đồng nhưng ngay sau đó thì ông C đã trả lại cho ông L số tiền 120.000.000 đồng nhưng thực tế ông L chỉ nhận của ông Chiền số tiền đặt cọc là 1.080.000.000 đồng.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông C trả lại tiền đặt cọc thì bà X không đồng ý vì theo bà X thì nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi hoàn toàn từ ông L chứ ông C, bà X không có lỗi.

3.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần B không tham gia tố tụng:

Tại Văn bản số 139/2022 ngày 12/9/2022 của Ngân hàng B, Chi nhánh V thì: Ngày 18/12/2020, ông Hoàng Trọng C có ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần B hợp đồng tín dụng số HD9TD572202063. Ông Hoàng Trọng C có thế chấp quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 1054 (số cũ 807), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019; thửa 1055 (số cũ 808), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019 và thửa 723 (số cũ 809), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883681 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019.

Tại thời điểm ông Hoàng Trọng C ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Phi L về việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên thì ông C chỉ thanh toán định kỳ gốc, lãi theo nội dung hợp đồng tín dụng. Ông C chưa thanh toán các khoản vay với Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

4. Những người làm chứng:

4.1. Bà Trần Thị L1 trình bày: Bà L1 và ông L là chỗ quen biết, bà L1 biết ông L có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất tại xã C, thị xã P, tỉnh B- Vũng Tàu. Đồng thời, thông qua người quen bà L1 biết ông C cũng đang rao bán diện tích 4.200m^2 đất thuộc các thửa 807, 808, 809, Tờ bản đồ số 28 xã C, thị xã P, tỉnh B- Vũng Tàu nên bà L1 đã đưa ông L đến xem đất thực tế. Trước khi đưa ông L đi xem đất thực tế thì bà L1 có gửi cho ông L hình ảnh chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên qua ứng dụng Zalo điện thoại. Sau khi đi xem đất và thỏa thuận giá cả thì ông L đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Ngày 01/5/2021, bà L1 có đưa ông L đến nhà ông C để gặp ông C thỏa thuận việc chuyển nhượng đất. Sau khi ông L và ông C thỏa thuận với nhau xong thì bà L1 là người viết Hợp đồng đặt cọc cho các bên, có nội dung như sau: Ông L và ông C thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 4.200m^2 đất thuộc các thửa 807, 808, 809, Tờ bản đồ số 28 xã C, thị xã P, tỉnh B- Vũng Tàu theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883681 do UBND tỉnh B - Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019; CP 883680 do UBND tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019 và CP 883679 do UBND tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019; giá chuyển nhượng là 7.200.000.000đồng; ông L đặt cọc cho ông C số tiền 1.200.000.000đồng chia làm 02 lần, lần 01 là vào ngày 01/5/2021 với số tiền 200.000.000đồng, lần 02 là vào ngày 06/5/2021 với số tiền 1.000.000.000đồng; thời hạn ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 45 ngày tính từ ngày 01/5/2021, tức là đến ngày 21/6/2021. Tại buổi ký hợp đồng đặt cọc, ông C có đưa cho ông L bản phô tô các Giấy chứng nhận của các quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó thì bà L1 không gặp ông L và ông C nữa, mọi việc diễn ra như thế nào thì bà L1 không biết.

4.2. Ông Nguyễn Thành T trình bày: Ông T không có quan hệ gì với ông L và ông C. Ông T là tài xế xe do ông L thuê để đi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm các bên giao dịch với nhau thì ông T ngồi trên xe nên không chứng kiến. Khi ông C và ông L lập hợp đồng đặt cọc xong mới nhờ ông T ký tên làm chứng là có việc ông L giao tiền cho ông C. Ông T không đọc hợp đồng đặt cọc nên ông T không biết nội dung gì khác.

5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố B quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hủy 02 Hợp đồng đặt cọc đề ngày 01/5/2021 giữa ông Nguyễn Phi L và ông Hoàng Trọng C;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Hoàng Trọng C phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.200.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 26/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố B nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phi L là nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm 34/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố B theo hướng là buộc ông C phải trả lại cho ông L 1.200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp trong vụ án. Ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

7. *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B – Vũng Tàu:*

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phi L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phi L nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, ông L đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông L hợp lệ.

[2]. Ông Nguyễn Phi L khởi kiện ông Hoàng Trọng C để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông C trả lại cho ông L tiền đặt cọc. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", Ông C là bị đơn cư trú tại thành phố B, hợp đồng đặt cọc được ký kết tại thành phố B nên Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Ông Nguyễn Phi L vắng mặt nhưng ông L đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ư và bà Ư có mặt. Người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần B vắng mặt nhưng đã ủy quyền lại cho ông Nguyễn Thành N và ông N có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị L1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông L, người đại diện theo pháp luật, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần B, ông N, ông T, bà L1 là phù hợp với các quy định tại các Điều 227, 228, 229, 300, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Ông Nguyễn Phi L và ông Hoàng Trọng C đều thừa nhận: Ngày 01/5/2021, ông C và ông L ký kết hợp động đặt cọc để ông C chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 4.200m^2 (trong đó có 250m^2 đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm) các thửa

1054 (số cũ 807), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) xã C, thị xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883679 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019; thửa 1055 (số cũ 808), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) xã C, thị xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883680 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019 và thửa 723 (số cũ 809), Tờ bản đồ số 29 (số cũ 28) xã C, thị xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 883681 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B- Vũng Tàu cấp ngày 01/02/2019. Số tiền đặt cọc là 1.200.000.000đồng được chia làm 02 lần; thời hạn đặt cọc là 45 ngày tức là kể từ ngày 01/5/2021 đến ngày 21/6/2021 thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc vào ngày 01/5/2021 là do bà L1 viết, ông L giữ bản chính còn ông C giữ bản sao. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ngay trong ngày 01/5/2021, ông L đã giao cho ông C số tiền 200.000.000đồng; ngày 05/5/2021, ông L giao tiếp cho ông C số tiền 1.000.000.000đồng. Khi giao nhận tiền thì ông L và ông C không làm biên nhận tiền. Ngày 05/5/2021, khi ông L giao cho ông C số tiền 1.000.000.000đồng thì ông L có làm 01 bản Hợp đồng đặt cọc đánh máy sẵn và yêu cầu ông C ký lại nhưng vẫn là ngày 01/5/2021 cho gọn và ông C có đưa cho ông L 110.000.000 đồng. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận việc ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông C cho ông biết các quyền sử dụng đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng L Postbank, chi nhánh tỉnh B- Vũng Tàu. Sau khi ông L đặt cọc thì ông C hứa sẽ thanh toán các khoản vay tại Ngân hàng để giải chấp các quyền sử dụng đất nói trên. Đồng thời cam kết diện tích đất không dính quy hoạch.

Tại Điều 6 hợp đồng về *Phương thức giải quyết tranh chấp*" có ghi: N*ếu mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch không giao dịch được thì bên A phải hoàn trả lại 100% số tiền mà bên B đã giao cho bên A*". Hợp đồng còn ghi nếu bên ông L vi phạm hợp đồng đặt cọc thì mất tiền đặt cọc còn ông C không bán thì phải trả cho ông L gấp đôi số tiền đặt cọc.

- Theo ông C thì giá chuyển nhượng là 6.500.000.000 đồng nhưng ông L yêu cầu ghi trong hợp đồng đặt cọc 7.200.000.000 đồng để ông L hưởng chênh lệch vì ông L nhận chuyển nhượng đất dùm cho người khác. Vì vậy, khi ông L giao tiền đặt cọc cho ông C thì ông C đưa lại cho ông L 110.000.000 đồng.

Ngày 21/6/2021, đúng như đã hẹn, ông C đến Văn phòng Công chứng nhưng ông L không đến. Đến ngày 24/6/2021, ông L gọi điện thoại cho ông C nói là người nhà ông L đã lo được tiền và người nhà ông L sẽ đến gặp vợ chồng ông C để đi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Buổi chiều cùng ngày 24/6/2021, khoảng 14 giờ 30 phút thì người nhà của ông L là 01 người đàn ông (không rõ họ tên, lai lịch) và 01 người phụ nữ tên là M (không rõ nhân thân lai lịch) đến nhà ông C rồi các bên cùng nhau ra Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, Công chứng viên nói Căn cước của người phụ nữ tên M không hợp lệ nên họ từ chối công chứng.

- Theo ông L thì vào cuối tháng 5/2021, ông L đi xin chứng chỉ quy hoạch đối với đất nhận chuyển nhượng. Đến ngày 04/6/2021, ông L nhận được chứng chỉ quy hoạch do Phòng Quản lý đô thị, thị xã P cung cấp cho biết các thửa đất trên thuộc

quy hoạch trồng rau chuyên canh. Theo cách hiểu của ông L là đất quy hoạch không phải là đất ở nông thôn, còn việc có được phép chuyển nhượng hay không thì ông không biết. Cùng ngày 04/6/2021, ông L gọi điện thoại cho ông C để thông báo cho ông C biết diện tích đất của ông C là đất bị quy hoạch chứ không phải đất ở. Ông L không chấp nhận tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của ông C và yêu cầu ông C trả lại tiền cọc vì ông L cho rằng đất chuyển nhượng quy hoạch nhưng ông C không chấp nhận trả lại tiền mà ông L đã đặt cọc cho ông C. Ngày 15/6/2021, ông L khởi kiện ông C tại Tòa án nhân dân thị xã P nên ngày 21/6/2021, ông L không đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc.

Xét thấy chủ thể của hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông L và ông C chứ không có người nào khác. Đến ngày 21/6/2021 thì ông C cùng ông L đến Văn phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông L trả đủ cho ông C số tiền còn lại theo như thỏa thuận của ông C, ông L trong hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ngày 15/6/2021 thì ông L không chấp nhận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C và khởi kiện ông C tại Tòa án nhân dân thị xã P để yêu cầu ông C trả lại cho ông L số tiền mà ông L đã đặt cọc cho ông C. Ngày 24/6/2021, ông C cho 02 người gồm bà M và một người đàn ông không rõ lai lịch là những người không liên quan đến hợp đồng đặt cọc đến gặp ông C mà không có ông L đi theo để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà M có căn cước không hợp lệ nên Công chứng viên không chấp nhận giao dịch. Như vậy, ông L từ bỏ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc vì ông L cho rằng đất chuyển nhượng quy hoạch trồng rau chuyên canh chứ không phải đất ở.

Tại Điều 6 hợp đồng đặt cọc về Phương thức giải quyết tranh chấp ghi: "*nếu mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch không giao dịch được thì bên A phải hoàn trả lại 100% số tiền mà bên B đã giao cho bên A*". Mục đích sử dụng diện tích đất của ông C đã được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là "đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm". Theo chứng chỉ quy hoạch ghi đất quy hoạch trồng rau chuyên canh thì vẫn chuyển nhượng được. Hơn nữa tại khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai quy định "*Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật"*. Vì vậy, ông C có quyền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Như vậy, việc hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông C không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn từ ông L. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc ông Hoàng Trọng C phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.200.000.000đồng; đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm hủy 02 Hợp đồng đặt cọc đề ngày 01/5/2021 giữa ông Nguyễn Phi L và ông Hoàng Trọng C là phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông L yêu cầu ông C trả lại tiền đặt cọc nhưng không được Tòa án chấp nhận. Ông L không được trả lại tiền đặt cọc là thuộc trường hợp bị phạt cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là phù hợp với quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Yêu cầu của ông L hủy 02 hợp đồng đặt cọc được Tòa án chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là phù hợp.

[5]. Từ những phân tích trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phi L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 34/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố B.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Yêu cầu kháng cáo của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 229, 300, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phi L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi L. Hủy 02 Hợp đồng đặt cọc đề ngày 01/5/2021 giữa ông Nguyễn Phi L và ông Hoàng Trọng C.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi L việc buộc ông Hoàng Trọng C phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.200.000.000đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng).

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Phi L phải chịu 48.000.000đồng (Bốn mươi tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0006603 ngày 15/06/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P, tỉnh B- Vũng Tàu. Ông L còn phải nộp số tiền 47.700.000đồng (Bốn mươi bảy triệu, bảy trăm ngàn đồng).

Ông Hoàng Trọng C phải chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L phải chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu 0004978 ngày 24/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh B – Vũng Tàu.

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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 (22/8/2023).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh B – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Chi cục THADS thị xã P;
- TAND thành phố B;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Minh Châu