

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 09/2022/DS-PT
Ngày: 19-01-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín

Bà Vũ Thị Thanh Hoà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Xanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 19 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 143/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn PP, xã HM, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số ... Pasteur, phường Lạc Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2019).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1979

Địa chỉ: Phòng ... đường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Tạm trú: Số ... Lạc Long Quân, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Đức T, sinh năm 1953

2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Số ... đường Tôn Đức Thắng, khu phố 3, phường Hưng Long, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc A.

Những người tham gia tố tụng có mặt ông Trần Hữu T, ông Nguyễn Ngọc A; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:

Ông Nguyễn Văn U yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Ngọc A phải trả cho ông U số tiền còn lại của đợt 03 theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2019 là 2.000.000.000đồng và tiền lãi phát sinh do ông A chậm thanh toán đối với số tiền 2.000.000.000đồng, từ ngày vi phạm hợp đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Lý do tranh chấp hợp đồng đặt cọc là vào ngày 19/6/2019 ông Nguyễn Văn U có nhận chuyển nhượng lại từ bà Nguyễn Thị Kim L, ông Huỳnh Đức T thửa đất số 82, tờ bản đồ số 112, diện tích 1.186m² tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan thiết, tỉnh Bình Thuận đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 877947, số vào sổ cấp GCN: CS 02382 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2019 và 600m² đất trồng cây lâu năm với giá 12.200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2019. Thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 75, tờ bản đồ số 112, diện tích 5.030m² tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, thành phố Phan thiết, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 210500, số vào sổ cấp GCN: CS 02291 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26/4/2019. Sau đó, ông U chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông A, việc chuyển nhượng cụ thể như sau:

Ngày 25/7/2019, ông Nguyễn Văn U và ông Nguyễn Ngọc A ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông U đồng ý chuyển nhượng lại cho ông A thửa đất số 82, tờ bản đồ số 112, diện tích 1.186m² tại thôn TH, xã Tiến Thành, thành phố Phan thiết, tỉnh Bình Thuận đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ ..., số vào sổ cấp GCN: CS 02382 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2019 và 600m² đất trồng cây lâu năm, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 15.000.000.000 đồng (trong đó đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14.000.000.000 đồng và phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng), toàn bộ diện tích đất này ông U đã nhận chuyển nhượng lại từ ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị Kim L nhưng chưa sang tên cho ông U.

Theo hợp đồng đặt cọc được ông U' và ông A ký ngày 25/7/2019 thể hiện:

“Ngay sau khi ký hợp đồng ông A có nghĩa vụ đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng.

Đợt hai: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông A tiếp tục thanh toán 9.000.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký kết chính thức tại phòng công chứng.

Đợt ba: Sau 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng ông A tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng”.

Sau khi ký hợp đồng thì ông A đã đặt cọc cho ông U' 3.000.000.000 đồng.

Do các bên đã ký hợp đồng đặt cọc nên đến ngày 23/8/2019 ông U' và ông T, bà L đã làm thêm 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay với ông A. Tại hợp đồng này thể hiện bên B, gồm có 03 người là ông Nguyễn Văn U', ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị Kim L đứng ra chuyển nhượng cho bên A, là ông Nguyễn Ngọc A, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 112, diện tích 1.186m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ ..., số vào sổ cấp GCN: CS 02382 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2019 và khoảng 600m² đất trồng cây lâu năm (Liên kê phía sau thửa đất và nhà) với giá 15.000.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng này cũng thể hiện trách nhiệm trả tiền của ông A là: *“Lần 1 đã giao cho bên B số tiền 3.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2019. Lần hai: Số tiền 9.000.000.000 đồng, sau khi công chứng và làm thủ tục pháp lý. Thanh toán cho bên B lần ba số tiền là 2.000.000.000 đồng sau 45 ngày ký hợp đồng đặt cọc”*, trên cơ sở của hợp đồng viết tay nên cùng ngày 23/8/2019, ông T, bà L và ông A đã ra Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông A đã thanh toán tiền của đợt 02 là 9.000.000.000 đồng.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2019 cũng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa ông U' với ông A đều cam kết *“Đợt ba: sau 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng ông A tiếp tục thanh toán cho ông U' số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng”*, nhưng cho đến nay ông A vẫn chưa trả cho ông U' số tiền còn lại nên ông U' khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông A phải trả cho ông U' số tiền còn lại của đợt 03 là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh do ông A chậm trả tiền cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 18 tháng 05 ngày, ông U' yêu cầu tính đúng 18 tháng nên ông A phải có trách nhiệm trả số tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền cho ông U' là 298.800.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc A trình bày:

Ngày 25/7/2019, ông Nguyễn Văn U' và ông Nguyễn Ngọc A ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông U' đồng ý chuyển nhượng lại cho ông A thửa đất số 82, tờ bản đồ số 112, diện tích 1.186m² tại thôn TH, xã Tiến Thành, thành phố Phan thiết, tỉnh Bình Thuận đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ ..., số vào sổ cấp GCN: CS 02382 do Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2019 và 600m² đất trồng cây lâu năm, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 15.000.000.000 đồng (trong đó đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14.000.000.000 đồng và phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng).

Theo hợp đồng đặt cọc được ông U và ông A ký ngày 25/7/2019 thể hiện:

“Ngay sau khi ký hợp đồng ông A có nghĩa vụ đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng.

Đợt hai: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông A tiếp tục thanh toán 9.000.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký kết chính thức tại phòng công chứng.

Đợt ba: Sau 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng ông A tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng”.

Sau khi ký hợp đồng, ông A đã đặt cọc cho ông U 3.000.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản của ông U theo yêu cầu của ông U.

Nay ông U khởi kiện yêu cầu ông A phải trả cho ông U số tiền còn lại của đợt 03 là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi do ông A chậm thanh toán cho đến ngày xét xử sơ thẩm, thì ông A không đồng ý vì thửa đất trên không phải của ông U, mà là của ông T, bà L. Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên đứng tên ông U ký cùng ngày bằng hợp đồng viết tay chưa có công chứng là hợp đồng không có giá trị pháp lý nên đã làm đơn phản tố yêu cầu:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Văn U ký ngày 25/07/2019 là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn U hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền mà ông A đã đặt cọc 3.000.000.000 đồng và tuyên phạt cọc ông Nguyễn Văn U 3.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại các bản khai và đơn xin xét xử vắng mặt đều trình bày:

Ngày 19/6/2019, ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị Kim L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn U với nội dung: Ông T, bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn U thửa đất số 75, tờ bản đồ số 112, diện tích 1.186m² tại thôn TH, xã Tiến Thành, thành phố Phan thiết, tỉnh Bình Thuận theo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ ..., sổ vào sổ cấp GCN: CS 02291 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26/4/2019, sau này được điều chỉnh thành thửa đất số 82, tờ bản đồ số 112, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ ..., sổ vào sổ cấp GCN: CS 02382 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2019 và 600m² đất trồng cây lâu năm với giá 12.200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2019, sau khi nhận chuyển nhượng đất và ký vào hợp đồng đặt cọc thì ông U đã đưa cho ông T, bà L số tiền nhận chuyển nhượng đất 1.000.000.000 đồng vào ngày 19/6/2019. Lý do có 02 tờ giấy đặt cọc cùng ngày 19/6/2019 với số tiền 10.000.000.000 đồng

và 12.200.000.000 đồng là do giá đất tăng lên nên 02 bên mới ký thêm hợp đồng đặt cọc để điều chỉnh giá mua bán.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như hợp đồng đặt cọc giữa ông T, bà L với ông U là hoàn toàn tự nguyện. Việc ông U nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà L rồi kinh doanh mua bán hay để ở là việc của ông U, còn mục đích của ông T, bà L là bán đất và nhận đủ số tiền 12.200.000.000 đồng, nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông U, thì vào ngày 23/8/2019 ông U có yêu cầu ông T, bà L đi với ông A ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 112, diện tích 1.186m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ ..., sổ vào sổ cấp GCN: CS 02382 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2019 với ông Nguyễn Ngọc A và để đảm bảo quyền lợi của ông U nên cũng trong ngày 23/8/2019 ông T, bà L cùng với ông U đứng tên bên chuyển nhượng, còn ông A đứng tên bên nhận chuyển nhượng ký thêm 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết bằng giấy tay và toàn bộ số tiền 12.200.000.000 đồng mua đất ông U đã trả đủ cho ông T, bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 16/2021/QĐ-SCBSBA ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 93, Điều 95, Điều 134, Điều 138, Điều 147, Điều 174, Điều 199, Điều 200, Điều 233, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 328, Điều 357, Điều 385, 398, Điều 401, Điều 428 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

- Các Điều 2, 6, 7, 7A, 7B, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U đối với ông Nguyễn Ngọc A về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Nguyễn Ngọc A phải trả cho ông Nguyễn Văn U 2.000.000.000 đồng và số tiền lãi quá hạn là 298.800.000 đồng. Tổng số tiền ông A phải trả cho ông U là 2.298.800.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Ngọc A về việc:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Văn Ư ký ngày 25/07/2019 là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Ư hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền mà ông A đã đặt cọc 3.000.000.000 đồng và tuyên phạt cọc ông Nguyễn Văn Ư 3.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/4/2021, bị đơn ông Nguyễn Ngọc A kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc A giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt ông Nguyễn Văn Ư nhưng có mặt người đại diện hợp pháp; ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị Kim L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người tham gia tố tụng này là đúng theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận:

Vào ngày 25/7/2019, ông Nguyễn Văn Ư và ông Nguyễn Ngọc A ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông Ư đồng ý chuyển nhượng lại cho ông A thửa đất số 82, tờ bản đồ số 112, diện tích 1.186m² tại thôn TH, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ ... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/7/2019 mang tên ông Huỳnh Đức T) và 600m² đất trồng cây lâu năm (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), với giá 15.000.000.000 đồng; Đồng thời thoả thuận phương thức thanh toán, cụ thể:

“Ngay sau khi ký hợp đồng ông A có nghĩa vụ đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng.

Đợt hai: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông A tiếp tục thanh toán 9.000.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký kết chính thức tại phòng công chứng.

Đợt ba: Sau 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng ông A tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng.

Đợt 4: Khi bên A đã hoàn tất thủ tục pháp lý (cấp sổ) cho bên B thì bên B chuyển tiếp phần còn lại là 1.000.000.000 đồng cho bên A (Cấp sổ mảnh đất phía sau tương đương 600m² cây lâu năm) ”.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông A đã đặt cọc cho ông U 3.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 112, diện tích 1.186m², ông A đã chuyển khoản thanh toán đợt hai cho ông U thông qua tài khoản của ông Huỳnh Đức T 9.000.000.000 đồng.

[2.2] Theo nguyên đơn thì do sau 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, nhưng bị đơn không tiếp tục thanh toán đợt ba số tiền 2.000.000.000 đồng theo thỏa thuận, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán 2.000.000.000 đồng và lãi suất do chậm thanh toán tính đến ngày xét xử sơ thẩm tính tròn 18 tháng.

[2.3] Bị đơn không đồng ý thanh toán cho nguyên đơn với lý do:

Thứ nhất, thửa đất chuyển nhượng không phải của ông U mà của vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị Kim L nên ông U không có quyền ký hợp đồng đặt cọc.

Thứ hai, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất với giá 15.000.000.000 đồng, trong đó thửa đất có diện tích 1.186m² có giá là 9.944.000.000đồng, thửa đất 600m² có giá là 5.056.000.000đồng. Cơ sở để bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng thửa đất 600m² là 5.056.000.000đồng là theo điểm 2.2 mục 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 được ký giữa bên chuyển nhượng gồm vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn U và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc A (hợp đồng không có công chứng). Do đó, tính đến nay ông đã thanh toán 12.000.000.000 đồng nhưng mới chỉ nhận chuyển nhượng và sang tên thửa đất có diện tích 1.186m², có giá là 9.944.000.000 đồng.

[4] Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc

vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Như vậy, đặt cọc là để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, pháp luật không cấm người không phải là chủ sở hữu tài sản ký hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, trong trường hợp này, thực tế ông U đã nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông T, bà L và sau khi ký hợp đồng đặt cọc, mặc dù đất chưa sang tên cho ông U nhưng ông U vẫn bảo đảm việc giao kết hợp đồng, cụ thể ông A đã nhận chuyển nhượng và đã được đăng ký biến động sang tên thửa đất có diện tích 1.186m² vào ngày 20/11/2019.

Đối với thửa đất có diện tích 600m² chưa được cấp giấy chứng nhận, theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận khi bên ông U đã hoàn tất thủ tục pháp lý (cấp sổ) cho ông A thì ông A chuyển tiếp phần còn lại là 1.000.000.000 đồng cho ông U. Xét thỏa thuận này không trái pháp luật và đến thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bị đơn thì nguyên đơn cũng chưa vi phạm thỏa thuận này.

Mặt khác, tại phiên tòa, ông A thừa nhận việc ký hợp đồng đặt cọc với ông U là hoàn toàn tự nguyện, khi ký hợp đồng đặt cọc, ông A đã biết tình trạng pháp lý của các thửa đất.

Do đó, việc ông A cho rằng ông U không phải là người chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất nên không được quyền ký hợp đồng đặt cọc và đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông A là hoàn toàn có căn cứ.

[4.2] Về giá trị chuyển nhượng của 02 thửa đất:

Ông A căn cứ vào điểm 2.2 mục 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 được ký giữa bên chuyển nhượng gồm vợ chồng ông Huỳnh Đức T, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn U và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc A (hợp đồng không có công chứng), theo đó các bên thỏa thuận *trách nhiệm của ông U là làm thủ tục với phòng địa chính để cấp sổ cho bên A phần đất khoảng 600m² đất cây lâu năm (liền kề phía sau nhà đất) trong thời gian 24 tháng. Nếu sau 24 tháng mà không cấp được sổ đứng tên bên A khoảng 600m² đất cây lâu năm này thì ông Nguyễn Văn U sẽ phải bồi hoàn lại số tiền là 5.056.000.000 đồng cho bên A, kể từ đó ông A cho rằng diện tích 600m² đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá là 5.056.000.000 đồng.*

Lời khai này của ông A không được phía nguyên đơn chấp nhận, phía nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng ông A có trách nhiệm thanh toán cho ông U khi ông U hoàn

tất thủ tục cấp sổ cho ông A diện tích thửa đất 600m², để từ đó xác định thửa đất này hai bên thoả thuận giá là 1.000.000.000 đồng.

Xét lời khai của hai bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo lời khai của ông A thì thửa đất 600m² loại đất trồng cây lâu năm, chưa được cấp giấy chứng nhận, nằm phía sau thửa đất có diện tích 1.186m², có giá là 5.056.000.000 đồng, trong khi diện tích 1.186m² là đất thổ cư, giáp mặt đường, trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích gần gấp đôi, lại có giá chỉ 9.944.000.000 đồng, điều này là hoàn toàn không phù hợp thực tế giá đất chuyển nhượng tại địa phương.

Do đó, nguyên đơn cho rằng giá trị thửa đất 600m² hai bên thoả thuận giá 1.000.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với nội dung của hợp đồng đặt cọc được ký giữa hai bên, phù hợp với giá trị chuyển nhượng đất tại địa phương.

[5] Từ nhận định trên, đủ cơ sở để khẳng định hai bên đã thoả thuận giá trị chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày, cụ thể thửa đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận có diện tích 1.186m² có giá là 14.000.000.000 đồng, thửa đất trồng cây lâu năm chưa được cấp giấy chứng nhận có diện tích 600m² có giá là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng ông A đã được cập nhật biến động sang tên thửa đất 1.186m², số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng đã chuyển thành tiền thanh toán, ông A đã thanh toán tiền đợt hai 9.000.000.000 đồng, chưa thanh toán tiền đợt ba 2.000.000.000 đồng theo thoả thuận, ông U khởi kiện yêu cầu ông A thanh toán số tiền này và tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày vi phạm thoả thuận thanh toán trong hợp đồng đặt cọc đến ngày xét xử sơ thẩm, tính tròn 18 tháng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật như đã viện dẫn trên và phù hợp với quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự. Do đó, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[6] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán*”, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc, đây là một trong những nội dung của hợp đồng đặt cọc; Bị đơn không đồng ý và có yêu cầu phản tố, cụ thể yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là hoàn toàn đúng quy định, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên.

[7] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn ông Nguyễn Ngọc A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1

Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc A; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Áp dụng: Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 357, Điều 398, Điều 401 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ư đòi với ông Nguyễn Ngọc A về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”: Buộc ông Nguyễn Ngọc A phải trả cho ông Nguyễn Văn Ư 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*) và 298.800.000 đồng (*Hai trăm chín mươi tám triệu, tám trăm nghìn đồng*) tiền lãi do chậm thanh toán. Tổng số tiền ông Nguyễn Ngọc A phải trả cho ông Nguyễn Văn Ư là 2.298.800.000 đồng (*Hai tỷ, hai trăm chín mươi tám triệu, tám trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc A về việc yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Văn Ư ký ngày 25/07/2019 là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Ư hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền ông Nguyễn Ngọc A đã đặt cọc 3.000.000.000 đồng và tuyên phạt cọc ông Nguyễn Văn Ư 3.000.000.000 đồng.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Ư 36.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005204 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc A phải chịu 77.976.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 114.000.000

đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng cộng ông Nguyễn Ngọc A phải nộp 191.976.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 114.000.000 đồng tạm ứng án phí ông Nguyễn Ngọc A đã nộp theo biên lai thu số 0007844 ngày 24/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, ông Nguyễn Ngọc A còn phải nộp 77.976.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Ngọc A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003968 ngày 11/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, ông Nguyễn Ngọc A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi thành 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND thành phố P.Thiết;
- VKSND thành phố P.Thiết;
- Chi cục THADS thành phố P.Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái