

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 357/2024/DS-PT

Ngày 15-7-2024

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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024, về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Anh T, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ tạm trú: khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Công ty TNHH L2, đường Đ, khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc T1, sinh năm 1999; địa chỉ: số C đường sô A, khu B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 07/12/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1975; địa chỉ: đường C, khu phố D, phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983; địa chỉ: xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số H, đường T, Phường

A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 19/7/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lữ Ngọc K1; địa chỉ: số A, tầng B, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là Luật sư Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: đường C, khu phố D, phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983; địa chỉ: xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số H, đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 08/9/2023); có mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1977; địa chỉ: số A, khu phố A, phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Bà Đỗ Thị Ngọc C, sinh năm 1988; địa chỉ: đường C, khu phố D, phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Ông Huỳnh Phong V, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố E, phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ông Trần Công T2, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: xóm Đ, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên hệ: Công ty TNHH L2, đường Đ, khu phố P, phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Trần Anh T; bị đơn ông Nguyễn Văn K; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Trần Anh T trình bày: ngày 26/5/2021, theo giới thiệu của bà Đỗ Thị Ngọc C, ông Trần Anh T đồng ý ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K, diện tích 4.934,8m², thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 33, tọa lạc phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 855203 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/02/2018 cho ông Nguyễn Văn K. Giá chuyển nhượng là 13.950.000.000 đồng (mười ba tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đặt cọc cho ông K 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), hai bên thỏa thuận đến ngày 26/7/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và ông T sẽ thanh toán phần tiền còn lại cho ông K. Hai bên cam kết nếu quá thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng, ông K không bán tài sản trên thì ông K phải bồi thường cho ông T gấp 2 lần số tiền đặt cọc, ngược lại nếu ông T không mua thì sẽ mất tiền cọc.

Ngoài ra, ông K còn xác nhận trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và một số cây

cao su là tài sản trên là của ông và cam kết chuyển nhượng cả tài sản trên đất này cho ông T.

Ngoài các nội dung nói trên thì ông T còn đồng ý để ông K giao cho bà Nguyễn Ngọc D thực hiện thủ tục đo đạc, trích lục hồ sơ thửa đất, khi nào hoàn thành thì ông T sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 26/7/2021 là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì toàn tỉnh Bình Dương bùng phát dịch Covid, bị đông cứng khóa chặt, mọi người không được đi ra ngoài nên bà D không thực hiện được hồ sơ thủ tục đo đạc và trích lục, do vậy ông T và ông K cũng không thể ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 03/11/2021, ông T có nghe bà D nói lại là theo yêu cầu của ông K thì ngày 01/11/2021, bà D đã rút hồ sơ đo đạc và trả lại cho ông K.

Sau khi bà D trả lại hồ sơ cho ông K, thì ông T và ông K có trao đổi qua điện thoại và hẹn đến ngày 05/11/2021, ông T đến nhà ông K để chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Ngày 05/11/2021, tại nhà ông K, vợ chồng ông K cam kết miệng đến ngày 08/11/2021 sẽ trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và hai bên chấm dứt việc chuyển nhượng.

Ngày 08/11/2021, ông T đến nhà ông K để nhận tiền cọc thì ông K chỉ đồng ý trả lại cho ông T 800.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng ông K nói đã trả tiền công môi giới cho bà C. Ông T liên hệ bà Chăm hỏi sự việc thì bà C không thừa nhận ông K có đưa cho bà C tiền công môi giới là 200.000.000 đồng. Việc này có ông Trần Công C1 và ông Huỳnh Phong V làm chứng.

Do ông T và ông K không thỏa thuận được với nhau nên ông T khởi kiện ông K để yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2021, giữa ông T với ông K; Lý do hủy hợp đồng là do điều kiện khách quan và do ông K đơn phương yêu cầu bà D rút và trả hồ sơ cho ông K nên các bên không thể thực hiện tiếp tục.

- Yêu cầu ông K trả lại cho ông T 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc;

- Buộc ông Nguyễn Văn K phải trả lãi đối với số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận, tạm tính từ ngày 27/7/2021 đến ngày 27/11/2022, cụ thể là $20\%/năm \times 1.000.000.000 \text{ đồng} \times 16 \text{ tháng} = 267.000.000 \text{ đồng}$. Tuy nhiên, Tòa án không cho ông T đóng tạm ứng án phí đối với số tiền lãi ông T yêu cầu.

Đến ngày 10/7/2023, ông T nộp khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông Nguyễn Văn K phải trả lãi đối với số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận, tạm tính từ ngày 27/7/2021 đến ngày 27/7/2023, cụ thể là $20\%/năm \times 1.000.000.000 \text{ đồng} \times 24 \text{ tháng} = 400.000.000 \text{ đồng}$.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày: ngày 24/02/2023, ông K ủy quyền cho ông Trần Anh L tham gia tố tụng, đến ngày 19/7/2023 ông K chấm dứt ủy quyền với ông L và ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N theo Giấy ủy quyền ngày 19/7/2023, có chứng thực của Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L1. Lời trình bày của ông L trước đây, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà N đồng ý tiếp tục sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà N trình bày như sau:

Thông qua người môi giới là bà Đỗ Thị Ngọc C (cháu ông K), ngày 26/5/2021 ông Trần Anh T và Nguyễn Văn K có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để ông T nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 4.934,8m², thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 33, tọa lạc phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL855203 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/02/2018 cho ông Nguyễn Văn K. Giá chuyển nhượng là 13.950.000.000 đồng (mười ba tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng).

Cùng ngày, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đặt cọc cho ông K số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 26/7/2021 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và ông T sẽ giao phần tiền còn lại của giá trị hợp đồng cho ông K. Nếu quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu ông K không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên thì ông K phải bồi thường cho ông T gấp 2 lần số tiền ông T đã đặt cọc, ngược lại nếu ông T không mua thì sẽ mất tiền cọc.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận, ông K xác nhận tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông K và cam kết là chuyển nhượng cả tài sản trên đất cho ông T.

Tuy nhiên, đến ngày 26/7/2021 là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng các bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của ông T nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông T.

Ngày 29/7/2023, ông Nguyễn Văn K làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiếp cho ông K số tiền 12.950.000.000 đồng. Trường hợp ông T không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc thì ông T phải mất số tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* quyền sử dụng đất ông K ký hợp đồng đặt cọc với ông T là tài sản chung của vợ chồng bà H và ông K, việc ông K và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà H đồng ý, ông K là người trực tiếp nhận tiền đặt cọc của ông T. Bà H thống nhất ý kiến trình bày của ông K. Ngoài ra, không bổ sung hay có ý kiến gì khác.

- *Người làm chứng bà Đỗ Thị Ngọc C trình bày:* Bà C không có quan hệ gì với ông T, còn ông K là chồng của bà di ruột bên phía chồng bà C. Về việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông K, bà C cho biết bà C là người môi giới để ông T nhận chuyển nhượng đất của ông K. Về thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, giá cả và số tiền đặt cọc giữa ông T và ông K thể hiện trong hợp đồng đặt cọc là đúng, ngày 26/5/2021 là đặt cọc và ngày 26/7/2021 là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông K có trả công cho bà C số tiền 100.000.000 đồng, bà C cho bà D 50.000.000 đồng. Bà C thỏa thuận với ông K

là môi giới cho ông K bán đất, bán được hay không thì ông K vẫn phải trả công cho bà C 100.000.000 đồng.

Trước ngày 26/7/2021 (ngày phải ký hợp đồng chuyển nhượng) thì bà C có liên hệ ông T hỏi vì sao ông T không ra ký hợp đồng chuyển nhượng), ông T trả lời để từ từ, chờ bản vẽ của văn phòng đăng ký.

Sau ngày 26/7/2021, bà C không có liên hệ với ông T, nhưng sau đó khoảng 10 ngày thì bà C có điện thoại cho ông T và yêu cầu ông T tiếp tục ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T tiếp tục nói để từ từ.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Ngọc D trình bày:* Bà D không có quan hệ gì với ông T và ông K. Việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông K, bà D biết như sau: người môi giới để ông K chuyển nhượng đất cho ông T là bà C, sau khi bà C giới thiệu cho ông K ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì bà C có cho bà D 50.000.000 đồng.

Ông T có nhờ bà D hỗ trợ làm hồ sơ đo đạc và thủ tục tách thửa, nhưng do ông K là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông K trực tiếp đi cùng bà D làm thủ tục, sau khi xong thủ tục thì ông K là người đi nhận hồ sơ từ văn phòng đăng ký đất, thời gian thì không nhớ. Còn giao dịch đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng như thế nào bà D không biết.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Phong V1 trình bày:* Ông V1 không có bà con gì với ông T và ông K, từ trước đến nay ông V1 cũng không có mâu thuẫn gì với hai người này. Về việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông V1 có nghe ông T nói lại sự việc ông T đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của ông K nhưng không thực hiện được do dịch C2. Do vậy, ông T có nói ông V1 đi cùng với ông T đến nhà ông K để lấy tiền cọc lại và chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

Ngày 17/11/2021, ông V1 cùng với ông T đến nhà của ông K. Tại đây, vợ chồng ông K có đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và chỉ đồng ý trả lại cho ông T số tiền 800.000.000 đồng, trên tổng số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng mà ông K đã nhận cọc. Nhưng ông T không đồng ý yêu cầu ông K phải trả đủ 1.000.000.000 đồng thì ông K có nói 200.000.000 đồng đã trả cho người môi giới là bà Đỗ Thị Ngọc C. Do hai bên không thỏa thuận được nên ông V1 cùng với ông T ra về.

Đến ngày 21/11/2021, ông V1 cùng với ông T2 đến nhà ông K để tiếp tục nói chuyện về việc đặt cọc của ông T thì vợ, chồng ông K, đồng ý trả lại 300.000.000 đồng trên số tiền 1.000.000.000 đồng ông T đã đặt cọc.

- *Người làm chứng ông Trần Công T2 trình bày:* Ông T2 biết ông T có mua của ông K một phần đất, cụ thể lô đất và giá chuyển nhượng như thế nào không nhớ rõ nhưng biết được ông T đã đặt cọc cho ông K số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau một thời gian hai bên không thỏa thuận được với nhau. Ông K có liên hệ nói ông T lên để chấm dứt hợp đồng và trả lại tiền nên hôm sau ông T có rủ ông T2 đi đến nhà ông K nhưng ông K không mở cửa. Chờ đến khoảng 15 giờ thì ông K mở cửa nhưng nói chỉ đồng ý trả lại 800.000.000 đồng. Ông T không

đồng ý nên ông T2 và ông T đi về. Ngày ông T đặt cọc cho ông K và ngày ông K hện lên để chấm dứt hợp đồng ông T2 cũng có mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Anh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn K về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K và ông Trần Anh T ngày 26/5/2021 đối với phần đất có diện tích 4.934,8m², thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 33, tọa lạc phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 855203 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/02/2018 cho ông Nguyễn Văn K.

Buộc ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ trả cho ông Trần Anh T số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Trần Anh T từ ngày 20/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (23/02/2024) với số tiền 117.030.000 đồng (một trăm mười bảy triệu không trăm ba mươi nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K đối với nguyên đơn ông Trần Anh T về việc “Yêu cầu ông Trần Anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc”.

Ngoài ra bản án còn quyết định nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21 tháng 3 năm 2024, nguyên đơn ông Trần Anh T kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, bị đơn ông Nguyễn Văn K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tại Tòa án cấp phúc thẩm nguyên đơn ông Trần Anh T, bị đơn ông Nguyễn Văn K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H kháng cáo nhưng không ai cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các đương sự nêu trên, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của ông Trần Anh T, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Văn K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL855203 ngày 26/02/2018 diện tích 4.934,8m², thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 33, tọa lạc phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương (bút lục 50).

Ngày 26/5/2021, ông Nguyễn Văn K (Bên A) và ông Trần Anh T (Bên B) cùng lập và ký tên vào “Hợp đồng đặt cọc”. Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung ông K chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 4.934,8m², thuộc thửa số 135, tờ bản đồ số 33, tọa lạc phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương với giá 13.950.000.000 đồng; bên mua đặt cọc trước số tiền 1.000.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận thời gian đặt cọc và thanh toán như sau *“Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 26/5/2021 đến ngày 26/7/2021. 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”*.

Tòa án nhận thấy, ông T và ông K thỏa thuận thời gian đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 26/5/2021 đến ngày 26/7/2021. Ngày 26/5/2021, ông T đã đặt cọc cho ông K 1.000.000.000 đồng. Về thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng hai bên thỏa thuận sẽ thực hiện kể từ ngày nhận đủ tiền đặt cọc, chứ không thỏa thuận cụ thể thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K và ông T thừa nhận theo yêu cầu của ông T thì ông K có nghĩa vụ thực hiện đo đạc thửa đất chuyển nhượng và tách thành 05 thửa cho ông T. Như vậy, có căn cứ để xác định thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng là khi ông K đã nhận đủ 1.000.000.000 đồng và ông K có nghĩa vụ thực hiện hồ sơ chuyển nhượng như xác nhận tình trạng bất động sản, đo đạc thửa đất và tách thửa đất 135 thành 05 thửa khác nhau theo yêu cầu của ông T.

Tuy nhiên, sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc thì dịch bệnh Covid xảy ra nghiêm trọng, Ủy ban nhân dân tỉnh B thực hiện chủ trương “Đông cứng khóa chặt” từ ngày 15/7/2021 đến 15/9/2021 mọi người không thể sinh hoạt đi lại tự do. Do đó, ông K không thể thực hiện việc trích đo thửa đất trong thời gian này. Khi dịch bệnh được kiểm soát, ngày 27/10/2021, ông K đã thực hiện xong thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản thửa đất; ông K tiến hành đo đạc và đã tách thửa đất 135 thành 05 thửa cho ông T vào ngày 22/11/2021 để thực hiện việc

chuyển nhượng. Như vậy, ông K đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận đặt cọc ngày 26/5/2021, giữa ông T và ông K.

Quá trình tố tụng tại sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cho rằng, do không thực hiện được việc chuyển nhượng đất theo thời gian thỏa thuận nên giữa ông T với ông K có thỏa thuận chấm dứt giao dịch chuyển nhượng đất vào ngày 05/11/2021 và yêu cầu ông K trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng cho ông T; ông K đã đồng ý bằng miệng.

Ông K thừa nhận, ông T có đến nhà của ông K để yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông K trả lại số tiền cọc 1.000.000.000 đồng nhưng ông K không đồng ý, vì ông K đã thực hiện xong hồ sơ chuyển nhượng như xác nhận trạng bất động sản, đo đạc, trích lục thửa đất 135 và tách thành 05 thửa đất theo yêu cầu của ông T nên đã đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng ông T từ chối tiếp tục nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông K cung cấp cho Tòa án tài liệu sau: “Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản” đối với thửa đất 135; trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 135; bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất 135; 05 phiếu nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, kèm theo 05 Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 2021 của 05 thửa đất 3877, 3878, 3879, 3880, 3881 được tách ra từ thửa đất số 135 của ông K và biên bản làm việc giữa Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) B, Ủy ban nhân dân phường C và ông Nguyễn Văn K, trong đó có nội dung *“Thửa đất của ông Nguyễn Văn K xin tách thửa là nhu cầu thực tế phù hợp với quy hoạch, kế hoạch và đúng với quy định của pháp luật, không nằm trong khu dân cư tự phát và đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương”*. Văn bản làm việc này đã chứng minh thửa đất 135 của ông K được các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cho phép tách thửa, chuyển nhượng.

Với tài liệu, chứng cứ và nhận định trên, có căn cứ xác định “Hợp đồng đặt cọc” nhận chuyển nhượng thửa đất 135, tờ bản đồ số 33, phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương giữa ông K với ông T ngày 26/7/2021 có giá trị buộc các bên thực hiện. Ông T đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng, ông K đã thực hiện xong các thủ tục hồ sơ đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T đã đến gặp ông K vào ngày 05/11/2021 để yêu cầu chấm dứt giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông K không đồng ý. Tại phiên tòa phúc thẩm ông K đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông T thửa đất 135 đã tách thành 05 thửa theo yêu cầu ông T, với giá không thay đổi nhưng ông T không đồng ý.

Như vậy, có căn cứ chứng minh ông T là người đã từ chối tiếp tục thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng thửa đất 135 của ông K. Do các bên không tiếp tục thực hiện “Hợp đồng đặt cọc” chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 135, tờ bản đồ số 33, tọa lạc phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, giữa ông Nguyễn Văn K và ông Trần Anh T lập ngày 26/5/2021. Do đó,

Tòa án tuyên bố chấm dứt “Hợp đồng đặt cọc” này.

Căn cứ thỏa thuận tại “Hợp đồng đặt cọc” nếu ông T không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất thì số tiền đã đặt cọc của ông T thuộc quyền sử hữu của ông K. Tòa án nhận thấy, giao dịch đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T tự chấm dứt, vì vậy số tiền ông T đặt cọc cho ông K thuộc quyền sử hữu của ông K là phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Do đó, kháng cáo của ông K, bà H là có căn cứ chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm, yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu.

[3] Án phí phúc thẩm, kháng cáo được chấp nhận nên tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trả lại cho người kháng cáo.

[4] Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Anh T.
2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.
3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay thành phố) B, tỉnh Bình Dương như sau:
 - 3.1. Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Anh T yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn K trả số tiền cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và tiền lãi 400.0000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).
 - 3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K đối với nguyên đơn ông Trần Anh T.

Tuyên bố chấm dứt “Hợp đồng đặt cọc” chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 135, tờ bản đồ số 33, tọa lạc phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, giữa ông Nguyễn Văn K và ông Trần Anh T lập ngày 26/5/2021.

Ông Nguyễn Văn K được quyền sử hữu số tiền của ông Trần Anh T đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Anh T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) không giá ngạch và 20.000.000 (hai mươi triệu đồng) có giá ngạch

được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại 02 Biên lai thu tiền số AA/2021/0001493 ngày 13/12/2022 và số AA/2021/0011552 ngày 11/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương. Ông Trần Anh T còn phải nộp tiếp số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn K 21.300.000 đồng (hai mươi một triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2021/0012096 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

4. Án phí phúc thẩm: trả lại cho cho ông Trần Anh T và ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại các Biên lai thu tiền số 0000911 ngày 01/4/2024, Biên lai thu tiền số 0000691 ngày 04/3/2024 và Biên lai thu tiền số 0000690 ngày 04/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 B;
- TAND thành phố B;
- 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 Văn Tài