

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 426/2023/DS-PT
Ngày 28-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Huy Cường.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch;

Bà Lưu Thị Mỹ Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huyền Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 258/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 343/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hà Minh H, sinh năm 1967; địa chỉ: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1979; địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn S - Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Thành Tâm, sinh năm 1996; địa chỉ: số 394/72, khu phố 7, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Đào Xuân T, sinh năm 1978; địa chỉ: số 83/72, Khu phố 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Thanh L là chủ sử dụng phần đất diện tích 262,3m², thuộc thửa đất số 12xx, tờ bản đồ số 5-4, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH 35xxxx, sổ vào sổ cấp GCN CS05xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14 tháng 03 năm 2017 cho ông Nguyễn Thanh L.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022, giữa ông Nguyễn Thanh L (bên A) và ông Hà Minh H (bên B) có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên với giá là 2.720.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày (sau đây gọi là Hợp đồng đặt cọc). Ông H đã giao cho ông L số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Hai bên có thỏa thuận “kể từ ngày 26 tháng 05 năm 2022 đến ngày 30 tháng 06 năm 2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B phải thanh toán cho bên A số tiền là 2.420.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng). Bên A phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra ký công chứng và giao sổ cho bên B. Trích lục hoặc đo đạc bản vẽ chuyển nhượng do bên A làm...”. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận về việc phạt cọc.

Sau khi thỏa thuận đặt cọc xong, ông L chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục, xin trích lục hoặc đo đạc bản vẽ đất chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, ông H đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông L chưa hoàn tất giấy tờ để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng (trích lục thửa đất, trích đo thửa đất), giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 20 tháng 06 năm 2022 của Trung tâm dịch vụ hành chính công thành phố T thì thời gian trả kết quả giải quyết hồ sơ ra bản trích lục địa chính cho ông Nguyễn Thanh L vào lúc 15 giờ ngày 18 tháng 7 năm 2022.

Do ông L không có đủ hồ sơ, không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng trong ngày 30 tháng 6 năm 2022 nên ông H đề xuất gia hạn thời gian cho đến khi ông L có kết quả giải quyết hồ sơ ra bản trích lục địa chính thì hai bên sẽ ra phòng công chứng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông H sẽ thanh toán đúng số tiền còn lại cho ông L. Vì trên hợp đồng đặt cọc hai bên đã xác định rõ thời điểm ông H thanh toán số tiền còn lại là “sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Thế nhưng ông L vẫn vô lý đòi hỏi ông H phải giao hết số tiền còn lại, nếu không giao tiền ông L không đồng ý bán nữa và thách thức ông H khởi kiện.

Trong khi Hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông H chưa chấm dứt mà ông L đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người thứ ba (là ông Phan Tuấn Vũ, theo

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 7 năm 2022), việc chuyển nhượng này của ông L đã vi phạm hợp đồng.

Theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, ông L là người vi phạm hợp đồng thì ông L phải bồi thường gấp hai lần số tiền mà ông H đã đặt cọc. Do vậy, ông Hà Minh H khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 5 năm 2022 giữa ông Nguyễn Thanh L với ông Hà Minh H. Yêu cầu ông Nguyễn Thanh L hoàn trả cho ông Hà Minh H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Yêu cầu ông Nguyễn Thanh L thanh toán số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) cho ông Hà Minh H.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Về Thông báo đề ngày 06 tháng 7 năm 2022, bị đơn cho rằng đã gửi cho nguyên đơn. Nguyên đơn xác định không nhận được và bị đơn cũng không có căn cứ nào chứng minh văn bản này là bị đơn gửi. Đối với 03 đoạn ghi âm bị đơn thu thập trái pháp luật nên không thể là căn cứ chứng minh trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2022, ông L cùng Hiếu ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 5-4, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 35xxxx, sổ vào sổ CS05xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/3/2017. Thửa đất tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng có các thỏa thuận cơ bản như sau: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên là 2.720.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng). Số tiền cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Bên bán là ông Nguyễn Thanh L sẽ phải hoàn tất các thủ tục, cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất đến khi ra công chứng và giao sổ cho bên mua ông Hà Minh H. Hai bên thỏa thuận ngày 30 tháng 6 năm 2022, ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H phải thanh toán cho ông L số tiền còn lại là 2.420.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng) ngay khi ký hợp đồng. Nếu ông L vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường 02 (hai) lần giá trị số tiền đặt cọc đã nhận. Ngược lại ông H không ký hợp đồng chuyển nhượng đúng hẹn sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, vợ chồng ông L hẹn ông H đến Văn phòng Công chứng S để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại đây, vợ chồng ông L đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật và theo hướng dẫn của Công chứng viên gồm: Căn cước công dân của hai vợ chồng; Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy xác nhận tình trạng

bất động sản của Ủy ban nhân dân phường Đ ngày 13 tháng 6 năm 2022; Trích lục bản đồ địa chính ngày 24 tháng 6 năm 2022.

Tuy nhiên, ông H từ chối ký kết hợp đồng với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhận phần đường tiếp giáp với thửa đất là đường đất nhưng hiện nay đã được làm thành đường nhựa, ông cho rằng việc ghi nhận không đúng thực tế sẽ không đăng bộ sang tên được. Sau đó, ông L có nhờ Công chứng viên kiểm tra và được xác nhận phần đường đất này không có ảnh hưởng gì và hồ sơ đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng ông H vẫn không đồng ý và đề nghị nếu ký hợp đồng thì chỉ trả trước 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), khi nào hoàn tất mọi thủ tục sẽ thanh toán khoản còn lại. Vì vậy vợ chồng ông L không đồng ý.

Sau đó ông L nhiều lần liên hệ điện thoại yêu cầu ông H thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên ông H không ký và xác định đủ tiền để thực hiện giao dịch (việc này thể hiện trong 03 đoạn ghi âm ông L đã nộp tại Tòa án). Vì cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 06 tháng 7 năm 2022, ông L đã làm văn bản thông báo cho ông H biết về việc ông không thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, vì vậy ông bị mất tiền đặt cọc và chuyển cho ông H qua đường bưu điện. Sau đó ông H cũng không có bất cứ phản hồi nào liên quan đến thông báo trên. Sau đó vợ chồng ông L mới chuyển nhượng phần đất trên cho người khác. Do ông H đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Do cần tiền để giải quyết công việc, vì trước đó ông L cũng đặt cọc để mua mảnh đất khác nếu không chuyển nhượng mảnh đất này thì cũng mất tiền cọc. Vì vậy ngày 15 tháng 7 năm 2022 ông L dùng đúng bộ hồ sơ dùng để chuyển nhượng cho ông H để chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác với giá 2.3000.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng). Ông L không đồng ý với bất kỳ yêu cầu khởi kiện nào của ông H nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Xuân T trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của bị đơn và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thành T trình bày:

Do ở gần nhà, biết ông L có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên đã giới thiệu cho ông H nhận chuyển nhượng. Ngày 26 tháng 5 năm 2022, tại nhà của ông T nhưng ông T không có ở nhà, các bên xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có sự chứng kiến của cha ông T là ông Đặng Văn N. Sau đó, ông L có giao cho ông T số tiền môi giới là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Việc các bên có tranh chấp như thế nào ông T không biết và cũng không có ý kiến gì trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Minh H đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa ông Hà Minh H và ông Nguyễn Thanh L ngày 26 tháng 5 năm 2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Minh H với bị đơn ông Nguyễn Thanh Liêm về việc buộc ông Nguyễn Thanh L trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Minh H đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh L về việc buộc bị đơn phải chịu số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Nguyên đơn không có quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Hà Minh H kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Thanh L trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Hà Minh H trình bày: Việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 6 năm 2022 là do lỗi ông Nguyễn Thanh L vì không cung cấp hồ sơ lập mảnh trích đo địa chính, mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý đối với thửa đất chuyển nhượng có thay đổi so với giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Việc không mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý sẽ gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H trong việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh L trình bày: Việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 6 năm 2022 là do lỗi ông Hà Minh H vì ông H không có tiền thanh toán và giá đất giảm nên không mua nữa nên trình bày như vậy.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Nguyên đơn cho rằng lỗi dẫn đến hai bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng là do bị đơn chưa hoàn tất giấy tờ để làm thủ tục công chứng theo quy định và nguyên đơn có đề xuất gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 18 tháng 7 năm 2022 nhưng bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác trước đó là không có căn cứ. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị

đơn phải hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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 cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa nhận thấy nguyên đơn không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào chứng minh việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận nên không chấp nhận việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn thực hiện trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Xuân T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận các bên có xác lập hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2022, nguyên đơn và bị đơn lập và ký kết “Hợp đồng đặt cọc” đối với thửa đất số 12xx, tờ bản đồ số 5-4, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 35xxxx, số vào sổ CS05xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14 tháng 3 năm 2017. Thửa đất tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên là 2.720.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng). Số tiền cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Bên bán là bị đơn sẽ phải hoàn tất các thủ tục, cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất đến khi ra công chứng và giao sổ cho nguyên đơn. Hai bên thỏa thuận ngày 30 tháng 6 năm 2022 sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại là 2.420.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng) ngay khi ký hợp đồng. Nếu bị đơn vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường 02 lần giá trị số tiền đặt cọc đã nhận. Ngược lại nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng đúng hẹn sẽ mất toàn bộ số

tiền đã đặt cọc. Đây là sự thừa nhận của các đương sự, phù hợp với tài liệu chứng cứ khác nên thuộc tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Các bên thống nhất ngày 30 tháng 6 năm 2022 sẽ có mặt tại Văn phòng công chứng Sở Sao để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên đến ngày 30 tháng 6 năm 2022 các bên không tiến hành ký kết hợp đồng vì nguyên đơn cho rằng lỗi không thể ký kết là do bị đơn không cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ như: mảnh trích đo địa chính, mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý đối với thửa đất chuyển nhượng có thay đổi so với giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, còn bị đơn cho rằng do sau khi đặt cọc giá đất giảm và đồng thời nguyên đơn không đủ tiền để thanh toán hợp đồng nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy để tiến hành ký kết đúng thời gian đã giao kết với nguyên đơn, bị đơn đã hoàn tất các giấy tờ gồm hồ sơ giải chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng-Chi nhánh Bình Dương; Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản để chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân phường Đ xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng; bản Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 5-4; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; các giấy tờ cư trú và nhân thân. Đối với việc xin bản Trích lục bản đồ địa chính mảnh đất chuyển nhượng, bị đơn đã làm hồ sơ và thể hiện bằng Phiếu hẹn ngày 20 tháng 06 năm 2022 của Trung tâm dịch vụ và hành chính công thành phố T xác định thời gian trả kết quả giải quyết hồ sơ cho ông Nguyễn Thanh L vào lúc 15 giờ ngày 18 tháng 07 năm 2022. Tuy nhiên, bị đơn đã được cơ quan có thẩm quyền là văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cấp trích lục thửa đất nêu trên vào ngày 24 tháng 6 năm 2022. Như vậy đã đủ căn cứ xác định ngày 30 tháng 6 năm 2023 bị đơn đã có đầy đủ các giấy tờ, tài liệu để tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Từ ngày 30 tháng 6 năm 2022, đến trước khi nộp đơn khởi kiện nguyên đơn cũng không đưa ra được bất cứ chứng cứ, tài liệu nào chứng minh việc chủ động liên lạc hay có văn bản gửi cho bị đơn liên quan đến việc gia hạn cũng như giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa các bên. Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng các bên có thỏa thuận gia hạn thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 18 tháng 7 năm 2022 nhưng không có chứng cứ nào chứng minh.

Ngày 06 tháng 7 năm 2022, bị đơn có gửi cho nguyên đơn 01 thông báo với nội dung "...Theo thỏa thuận ngày 30 tháng 6 năm 2023 là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông thanh toán số tiền còn lại cho tôi là 2.420.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng). Tuy nhiên ngày 30 tháng 6 năm 2022, tôi đã chuẩn bị đầy đủ thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng và ông có đến nhưng không ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại phòng công chứng mà không có lý do, điều này cho thấy ông đã vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc..." theo mã số chuyển phát "EB821401403VN" của

Bưu cục T ngày 06 tháng 7 năm 2022. Theo kết quả tra cứu trên hệ thống bưu điện Việt Nam thì nguyên đơn đã nhận bưu phẩm nêu trên vào ngày 07 tháng 7 năm 2022.

Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở khẳng định việc không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mà các bên đã xác lập là do nguyên đơn đã từ chối giao kết hợp đồng, đây là hành vi vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên không có cơ sở chấp nhận việc bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Minh H về việc tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa ông Hà Minh H và ông Nguyễn Thanh L ngày 26 tháng 5 năm 2022 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc ông L trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) là phù hợp

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Minh H không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Minh H;
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hà Minh H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0003108 ngày 13 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

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

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

Cao Huy Cường