

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 68/2022/DS-PT
Ngày: 22/11/2022
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quảng Lực

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn

Ông Trần Trung Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thanh Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2585/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị Hà D; địa chỉ: Tổ 3, Tổ dân phố 7, phường Đ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; ông L và bà D có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Ông Võ Bá H - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư M; địa chỉ văn phòng: Số 07, đường H, Tổ dân phố 9, phường Đ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Duy D; địa chỉ cư trú: MG-05 đường Lâm Úy, phường Đ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy D: Ông Nguyễn Tiến T; địa chỉ: Số 05, Đường 18/8, Tổ dân phố 05, phường Đ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn: Ông Vũ Xuân H2– Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Đ; địa chỉ: Số 85 đường T, Tổ dân phố 10, phường B, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (theo xác định của Án sơ thẩm):

- Bà Nguyễn Thị Thúy N; địa chỉ: MG-05 đường Lâm Úy, phường Đ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thúy N: ông Nguyễn Tiên T; địa chỉ: Số 05, Đường 18/8, Tổ dân phố 05, phường Đ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam- đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đức S - Giám đốc Chi nhánh Quảng Bình; địa chỉ: Số 126, L, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

3. Trung tâm Công nghệ thông tin Tài nguyên môi trường - Sở tài nguyên và Môi trường Quảng Bình; địa chỉ: Số 105 đường Hữu Nghị, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

4. Người làm chứng:

Ông Lê Mậu H3; sinh năm 1986, địa chỉ: Tổ Dân Phố 04, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 25/5/2021 và trong quá trình tham gia tố tụng, vợ chồng ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị Hà D trình bày:

Ngày 06/4/2021, vợ chồng ông bà và ông Nguyễn Duy D thỏa thuận sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ 30, diện tích: 606,3m², tại tổ dân phố 2, phường Đồng Sơn, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, theo GCNQSD đất số phát hành CP 697459, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04322, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 31/01/2019, mang tên ông Nguyễn Duy D (gọi tắt là thửa đất số 227), với giá chuyển nhượng là 3.250.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Nhằm bảo đảm cho việc thực hiện thỏa thuận trên, ngay trong ngày 06/4/2021, vợ chồng ông bà đã chuyển số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Duy D và hai bên ký hợp đồng đặt cọc với số tiền cọc là 500.000.000 đồng nói trên, thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 6/4/2021 cho đến hết ngày 6/6/2021. Tuy vậy cho đến ngày 12/7/2021 ông D vẫn không thực hiện cam kết. Sau đó gia đình ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông D giải quyết việc hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, nhưng ông Nguyễn Duy D không hợp tác, còn có lời lẽ thách thức, và đến nay vẫn không chịu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà. Qua tìm hiểu ông bà được biết ông

Nguyễn Duy D sau khi nhận tiền đặt cọc, không thực hiện việc trả nợ ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà đã chi tiêu vào việc khác.

Vì vậy, căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết ngày 06/4/2021, tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Quảng Bình và giấy chuyển tiền đặt cọc ngày 06/4/2021, ông bà yêu cầu ông D trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng và phải chịu số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm ông L, bà D rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông D phải chịu tiền phạt cọc.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Duy D trình bày như sau:

Ngày 06/4/2021, ông và vợ chồng ông L, bà D có ký kết Hợp đồng đặt cọc, nội dung cụ thể là: Bên đặt cọc là ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị Hà D, bên nhận cọc là ông Nguyễn Duy D; số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc 60 ngày, kể từ ngày 06/4/2021 cho đến hết ngày 06/6/2021. Sau khi kết thúc thời hạn đặt cọc, hai bên cùng thương lượng về việc kéo dài thời hạn đặt cọc, nhưng không quá 10 ngày. Mục đích đặt cọc là để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 227, tờ bản đồ số 30, diện tích 606,3m², địa chỉ Tổ dân phố 02, phường Đồng Sơn, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình vào ngày 31/01/2019 cấp GCNQSDĐ số CP 697459, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04322 cho ông Nguyễn Duy D, với giá chuyển nhượng là 3.250.000.000 đồng. Ông đã nhận đủ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Sau đó theo yêu cầu của bên đặt cọc muốn tách thửa đất số 227 ra thành hai thửa đất, ngày 09/4/2021 ông D đã ký kết Hợp đồng số 128/2021/HĐ về việc đo đạc tách thửa với Trung tâm Công nghệ thông tin tài nguyên & môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình để thực hiện tách thửa đất 227 ra thành hai thửa đất mới, là thửa số 305 và 306. Trước đó vào ngày 08/4/2021, ông và ông L tiếp tục ký kết một hợp đồng đặt cọc mới, với nội dung bên đặt cọc là ông Nguyễn Duy D, bên nhận cọc là ông Nguyễn Phi L, số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng, hẹn đến ngày 06/6/2021 sẽ hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng; mục đích đặt cọc để ông nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị Hà D thửa đất số 305, được tách ra từ thửa đất số 227 mà phía ông L và bà D nhận chuyển nhượng từ ông trước đó, với giá thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng. Ông đã chuyển khoản số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng cho ông L vào ngày 08/4/2021 qua số tài khoản 53110001022779, chủ tài khoản Nguyễn Phi L tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Quảng Bình. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 6/4/2021, ông mong muốn sớm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên các ngày 06/5/2021 và 25/5/2021 đã nhắn tin cho ông L qua zalo, đề nghị phía ông L ra Văn phòng công chứng sớm để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không được chấp nhận. Ngày 06/6/2021 là ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc trùng vào

ngày chủ nhật nên công chứng không làm việc. Đến ngày 7/6/2021 ông gọi điện đề hai bên đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông L không đến. Một ngày sau đó, con gái ông là Nguyễn Thị Thúy N cùng với nhân chứng là ông Lê Mậu H3 đã gặp ông L để thương lượng việc tiếp tục đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông L không đồng ý. Đến ngày 02/7/2021 và 06/7/2021, ông L nhắn tin qua điện thoại cho con gái ông là Nguyễn Thị Thúy N để đòi lại tiền cọc. Sau đó ông L tố giác ông ra Công an thành phố Đồng Hới. Công an thành phố Đồng Hới đã hướng dẫn các bên gửi đơn đến Tòa án để được giải quyết, vì đây là tranh chấp dân sự.

Hiện nay, mặc dù thời hạn đặt cọc đã hết và phía nguyên đơn là ông L và bà D đã kiện ông ra Tòa án để đòi lại tiền cọc và tiền phạt cọc, nhưng ông vẫn muốn hai bên thực hiện theo các hợp đồng đặt cọc vào các ngày 06/4/2021 và 08/4/2021. Mặt khác, việc hai bên không thực hiện được các nội dung cam kết theo hai hợp đồng đặt cọc nói trên hoàn toàn do lỗi của phía Nguyên đơn. Khi thấy giá đất thị trường giảm, họ không muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì sợ việc kinh doanh thua lỗ. Từ khi nhận đặt cọc đến nay, ông luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng đặt cọc cũng như các thỏa thuận ngoài hợp đồng theo yêu cầu của phía Nguyên đơn. Với các tài liệu đã xuất trình có đủ cơ sở để chứng minh ông không vi phạm các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, mà ngược lại sự vi phạm thuộc về bên phía Nguyên đơn. Do đó số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng phải thuộc về ông. Về nội dung phản tố, ông yêu cầu ông L phải trả lại cho mình số tiền cọc 150.000.000 đồng và chịu số tiền phạt cọc là 150.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D rút một phần phần yêu cầu phản tố về vấn đề buộc ông L phải chịu tiền phạt cọc.

Trong quá trình tham gia tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thúy N có ý kiến trình bày trình bày, nội dung hoàn toàn thống nhất với ý kiến trình bày trên của ông Nguyễn Duy D; còn người làm chứng là ông Lê Mậu Hà trình bày như sau:

Ông là người hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực cầm đồ và hỗ trợ dịch vụ tài chính được các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép. Vào khoảng cuối tháng 05/2021 và đầu tháng 06/2021, ông Nguyễn Duy D và gia đình đã liên hệ trực tiếp với ông để vay tiền với mục đích giải chấp GCNQSDĐ số CP 697459, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04322 của thửa đất số 227, tờ bản đồ số 30, diện tích 606,3m², địa chỉ Tổ dân phố 02, phường Đồng Sơn mang tên ông Nguyễn Duy D đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay tín dụng. Khoản tiền mà ông D và gia đình đề nghị vay là 1.000.000.000đ (01 tỷ đồng). Ngày 07/6/2021, con gái ông D là Nguyễn Thị Thúy N đã liên hệ trực tiếp với ông, yêu cầu ông đến Coffe Garden (Coffe vườn) Sài Gòn Quảng Bình để cùng bà Nhung gặp phía đặt cọc là

ông Nguyễn Phi Lễ bàn việc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 227, tờ bản đồ số 30 ở địa chỉ Tổ dân phố 02 phường Đồng Sơn mang tên ông Nguyễn Duy D theo Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết trước đó. Phía gia đình ông D có con gái Nguyễn Thị Thúy N làm đại diện, phía ông Nguyễn Phi L có ông L và 3 - 4 người đàn ông đi cùng. Mục đích của cuộc gặp là nếu phía ông Nguyễn Phi Lễ đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc, thì phía gia đình ông Nguyễn Duy D sẽ vay ông khoản tiền 01 tỷ đồng để trả nợ Ngân hàng và lấy GCNQSDĐ ra để ông D và ông L thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227 nói trên. Tuy nhiên, phía ông Nguyễn Phi L đưa ra nhiều lý do với mục đích để từ chối việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên việc thỏa thuận ba bên không thành. Vì vậy, việc gia đình ông D vay tiền từ ông để giải chấp GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng đã không xảy ra.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 11/8/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án; các Điều 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 131, 328 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 168, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 39 Luật kinh doanh bất động sản; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phi L bà Nguyễn Thị Hà D, buộc ông Nguyễn Duy D phải trả cho ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị Hà D số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2021 được ký giữa ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị Hà D với ông Nguyễn Duy D.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về buộc Bị đơn phải chịu tiền phạt cọc và tiền lãi.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Duy D, tuyên bố giấy đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa ông Nguyễn Duy D với ông Nguyễn Phi L là vô hiệu; buộc ông Nguyễn Phi L phải trả cho ông Nguyễn Duy D số tiền là 150.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 được ký giữa ông Nguyễn Phi L với ông Nguyễn Duy D.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn về yêu cầu phạt cọc đối với Nguyên đơn.

3. Sau khi bù trừ nghĩa vụ của các bên thì bị đơn là ông Nguyễn Duy D phải trả cho ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị Hà D số tiền là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

4. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm.

Bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin được miễn án phí, nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án, ông D không phải nộp án phí.

Yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Duy D được chấp nhận, nên nguyên đơn ông Nguyễn Phi L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng, được trừ đi số tiền đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/0001019 ngày 25/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, ông Nguyễn Phi L bà Nguyễn Thị Hà D được nhận lại số tiền là 13.500.000 đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên việc chịu lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành án; quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, yêu cầu thi hành án; vấn đề bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 23/8/2022, ông Nguyễn Duy D có đơn kháng cáo, nội dung tóm tắt như sau:

Thứ nhất, không đồng tình với việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng quyền sử dụng của thửa đất số 227 đang được thế chấp tại Ngân hàng, nên các bên không đủ điều kiện để ký hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất này.

Thứ hai, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 6/4/2021, phía ông Nguyễn Phi L cố tình không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Điều này thể hiện ở việc vào các ngày 6/5/2021 và 25/5/2021, ông đã nhắn tin qua zalo cho ông L, đề nghị ra Văn phòng Công chứng sớm để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông L không nhất trí. Sau đó, vào ngày 8/6/2021 con gái ông là Nguyễn Thị Thúy N có gặp ông L, với sự tham gia của ông Lê Mậu H3, là người hoạt động dịch vụ tài chính cho vay tiền để bàn việc hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227, nhưng ông L cũng không đồng ý việc ký kết hợp đồng. Như vậy, ông L đã tìm mọi cách để không thực hiện hợp đồng đã giao kết vào ngày 6/4/2021.

Thứ ba, ông L là người trực tiếp liên hệ với Trung tâm Công nghệ Thông tin – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình để ký kết các hợp đồng đo đạc và tách thửa, ông D chỉ là người hỗ trợ ký hồ sơ. Ông L cũng là người đã rút lại hợp đồng đo đạc, tách thửa, là nguyên nhân làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Vì vậy, ông đề nghị cần làm rõ sự việc trên, vì đây là vấn đề có ý nghĩa trong việc xác định bên nào có lỗi trong việc làm chậm trễ thời gian tách thửa, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227 không ký kết được.

Với các lý do trên, ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, nội dung tóm tắt như sau:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 6/4/2021 không vi phạm pháp luật về hình thức, không vi phạm điều cấm của Luật về nội dung, nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

- Cho đến ngày 6/6/2021, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227 của ông D vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng, nên việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227, lỗi hoàn toàn thuộc về ông D, nên án sơ thẩm buộc ông D trả lại cho ông L, bà D số tiền cọc 500 triệu đồng là đúng pháp luật.

- Do Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố, nên Án sơ thẩm đình chỉ các nội dung trên là có căn cứ pháp luật.

- Án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ký ngày 8/4/2021 giữa hai bên vô hiệu là đúng.

- Với các lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 6/4/2021, vợ chồng ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị Hà D và ông Nguyễn Duy D ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó vợ chồng ông L, bà D đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng đủ bảo đảm cho việc ông Nguyễn Duy D chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà D quyền sử dụng thửa đất số 227, tờ bản đồ 30, diện tích 606,3 m² tại Tổ dân phố 2, phường Đồng Sơn, thành phố Đồng Hới, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CP697459, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04322, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 31/1/2019, mang tên ông D, với giá chuyển nhượng là 3.250.000.000 đồng, trong thời hạn từ ngày 6/4/2021 đến ngày 6/6/2021. Khi hai bên ký kết hợp đồng này, quyền sử dụng thửa đất đang được ông Nguyễn Duy D thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Quảng Bình. Tuy vậy, điều này không cản trở việc hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên trong thời hạn đặt cọc, bởi việc thế chấp trên sẽ được giải chấp bất cứ lúc nào trong thời hạn đặt cọc khi ông D trả hết nợ cho Ngân hàng. Hợp đồng đặt cọc trên cũng không trái đạo đức xã hội hoặc vi phạm bất cứ điều

cấm nào của Luật. Do đó, Án sơ thẩm xác định hợp đồng này có hiệu lực pháp luật là đúng đắn.

[2] Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 6/4/2021 thể hiện rõ nội dung thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 6/4/2021 cho đến hết ngày 6/6/2021. Điều này phải được hiểu là hợp đồng quy định hai bên phải cùng nhau ra Văn phòng Công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227 trong quãng thời gian từ ngày 6/4/2021 cho đến hết ngày 6/6/2021, thời gian cụ thể phụ thuộc vào sự sắp xếp của hai bên sao cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật, cũng như mỗi bên hoàn thành các nghĩa vụ của mình được quy định trong Hợp đồng. Hợp đồng không quy định ngày 6/6/2021 là thời điểm hai bên hẹn nhau ra Văn phòng Công chứng. Do đó việc Án sơ thẩm cho rằng tại thời điểm hẹn công chứng (là ngày 6/6/2021). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227 của ông D đang có tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Quảng Bình và đây là nguyên nhân làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227 không thực hiện được là không thỏa đáng. Vì thực tế sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 6/4/2021, hai bên không thỏa thuận được thời gian cụ thể để cùng nhau ra Văn phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227. Đây chính là nguyên nhân dẫn đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không thực hiện được. Còn việc ông D đến ngày 6/6/2021 vẫn chưa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 227 ra khỏi Ngân hàng cần phải xác định không phải là nguyên nhân làm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 227 không thực hiện được, bởi chỉ khi hai bên thỏa thuận được thời gian cụ thể cùng nhau ra Văn phòng công chứng mà ông D vẫn không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi Ngân hàng, thì lúc đó trách nhiệm trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được mới thuộc về ông D.

[3] Tại khoản 3 Điều 8 của hợp đồng đặt cọc ngày 6/4/2022 quy định như sau: “ Bên B cam kết hỗ trợ bên A các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển mục đích quyền sử dụng đất, thực hiện việc tách thửa đất thành 3 thửa để chuyển nhượng cho bên A”. Với quy định trên có đủ căn cứ để xác định trách nhiệm chính trong việc chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa đối với thửa đất số 227 thuộc về bên A (ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị Hà D); phía ông Nguyễn Duy D chỉ là bên hỗ trợ liên quan đến việc ký các loại giấy tờ, hồ sơ phục vụ cho việc chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa, vì thửa đất số 227 lúc này vẫn đang thuộc quyền sử dụng của ông D. Trong quá trình tham gia tố tụng, phía Nguyên đơn không cung cấp được bất cứ bằng chứng cụ thể, có tính thuyết phục nào chứng minh việc ông Nguyễn Duy D cố tình gây khó khăn không thực hiện việc hỗ trợ ông L, bà D trong việc chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa đối với thửa đất số 227 để từ đó không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đối với thửa đất số 227. Trong khi đó ông Nguyễn Duy D đã cung cấp các bằng chứng về các tin nhắn qua zalo cho ông L vào ngày 6/5/2021 và ngày 25/5/2021, thể hiện mong muốn hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227 sớm, vì ông D đang cần tiền, nhưng ông L từ chối, đồng thời cũng không đưa ra đề xuất về một ngày cụ thể hai bên cùng nhau ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc thửa đất số 227 cho đến ngày 6/6/2021 không chuyển mục đích sử dụng đất, không tách thửa được không thuộc trách nhiệm của ông D.

[4] Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 4/6/2021 thì nếu sau ngày 6/6/2021, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227 chưa được ký kết, hai bên cùng nhau thương lượng kéo dài thời hạn đặt cọc, nhưng không quá 10 ngày. Thực hiện quy định này, ngày 7/6/2021, ông D cử con gái là Nguyễn Thị Thúy N gặp ông Nguyễn Phi L tại coffe Garden thuộc Khách sạn Sài Gòn – Quảng Bình để thương lượng việc kéo dài thời hạn đặt cọc, có sự chứng kiến của ông Lê Mậu Hà, nhưng hai bên không thỏa thuận được. Như vậy, việc xem xét bên nào có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 227 không thực hiện được chỉ giới hạn trong quãng thời gian từ ngày 6/4/2021 đến ngày 6/6/2021.

[5] Trong quãng thời gian từ ngày 6/4/2021 đến ngày 6/6/2021, như đã phân tích ở các đoạn trên, ông Nguyễn Duy D đã hai lần nhắn tin qua zalo cho ông Nguyễn Phi L với mong muốn hai bên sớm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227, nhưng không được ông L đồng ý. Ông L không nói cụ thể lý do không đồng ý, vấn đề còn vướng mắc hai bên cần khắc phục, cũng không đưa ra được bất cứ bằng chứng thuyết phục nào chứng minh việc ông D đã không hợp tác trong việc hỗ trợ chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tách thửa đối với thửa đất số 227. Ngoài ra, ông Lê Mậu Hà là người chứng kiến buổi gặp gỡ hai bên vào ngày 7/6/2021 do phía ông D đề nghị nhằm thương lượng việc kéo dài thời hạn đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 227, cũng xác nhận việc thương lượng kéo dài thời hạn đặt cọc không thành nguyên nhân là do phía ông L không muốn xúc tiến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 227. Riêng việc sau ngày 6/6/2021, ông L không đồng ý kéo dài thời hạn đặt cọc không phải là căn cứ để buộc phía ông L phải chịu trách nhiệm trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 227 không thực hiện được, bởi hợp đồng quy định việc kéo dài này phải có sự thỏa thuận của hai bên, tức là nếu một bên không đồng ý việc kéo dài thời hạn đặt cọc thì thời hạn đặt cọc kết thúc vào ngày 6/6/2021. Nhưng điều này kết hợp với một số biểu hiện khác như đã phân tích ở đoạn [3] là căn cứ xác định thời kỳ sau của quãng thời gian đặt cọc phía vợ chồng ông L, bà D không còn muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227 nữa; khi ông D đã nhắn tin qua zalo đề nghị hai bên ra Văn phòng công chứng để

ký kết hợp đồng đặt cọc thì phía ông L, bà D không đồng ý, đồng thời cũng không đưa ra một đề xuất về thời gian cụ thể nào để hai bên ký kết hợp đồng, hoặc về việc hai bên cùng nhau tháo gỡ khó khăn, vướng mắc (nếu có) để hợp đồng được ký kết. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định nguyên nhân hai bên không thỏa thuận được với nhau về thời gian cụ thể để cùng nhau ra Văn phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ đó không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 227 được là do vợ chồng ông L, bà D không muốn giao kết hợp đồng này. Vì vậy, theo điểm b khoản 1 Điều 4 về quyền và nghĩa vụ của bên A của Hợp đồng đặt cọc ngày 6/4/2021, vợ chồng ông L, bà D phải chịu mất số tiền 500.000.000 đồng đã đặt cọc. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của ông D, sửa án sơ thẩm về nội dung này.

[6] Về hợp đồng đặt cọc ngày 8/4/2021, thấy rằng hợp đồng này hoàn toàn có thể thực hiện được nếu hợp đồng đặt cọc ngày 6/4/2021 được thực hiện. Do đó, đây là hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật; việc Án sơ thẩm xác định hợp đồng này vô hiệu là không đúng.

[7] Nội dung thỏa thuận khác tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 8/4/2021 có quy định: Nếu bên B (tức là ông D) bỏ cọc lô tổng thì bên A (tức ông L) không đền cọc lô A3 (tức trả lại 150.000.000 đồng tiền cọc). Điều 4 của Hợp đồng này có quy định: Đến ngày hẹn nêu trên (tức ngày 6/6/2021), nếu bên B không mua thì bên A không trả lại tiền cọc. Ngược lại, bên A không chịu chuyển nhượng vì bất cứ lý do gì thì sẽ phải bồi thường cho bên B (Hợp đồng có sơ suất là không ghi số tiền cụ thể phải trả cho bên B). Như vậy đây là hợp đồng có điều kiện. Hợp đồng nếu được thực hiện thì thực hiện như sau: Bên ông D không được trả lại tiền cọc, nếu không chấp nhận nhận chuyển nhượng lô đất A3, khi lô đất này đã thuộc quyền sử dụng của ông L; bên ông L phải trả lại tiền cọc, nếu không chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất A3 cho ông D, khi lô đất này đã thuộc quyền sử dụng của ông L. Tuy nhiên thực tế điều kiện lô đất A3 thuộc quyền sử dụng của ông L đã không xảy ra, do hợp đồng ngày 6/4/2021 không được thực hiện và nguyên nhân của việc hợp đồng ngày 6/4/2021 không được thực hiện như đã phân tích ở đoạn [5] là trách nhiệm không thuộc về ông D (tức là không phải do ông D bỏ cọc). Do đó, theo hợp đồng ngày 8/4/2021 mà hai bên đã ký kết thì ông L không được sở hữu số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng, còn ông D chỉ được nhận lại số tiền cọc 150.000.000 đồng mà không được nhận thêm bất cứ số tiền phạt cọc nào. Như vậy, việc Án sơ thẩm buộc ông L trả lại cho ông D số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là đúng, nhưng lý do của việc trả lại số tiền đặt cọc này mà Án sơ thẩm đưa ra là do hợp đồng đặt cọc là vô hiệu là không đúng. Tuy vậy, yêu cầu phản tố của ông D về việc buộc ông L, bà D trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, dù lý do của việc chấp nhận như đã phân tích ở trên là không đúng, nên đây là vấn đề không có kháng cáo. Vì vậy cấp phúc thẩm chỉ nêu ra để rút kinh nghiệm.

[8] Kháng cáo của ông D được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận, theo đó cần phải sửa Án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà D về việc buộc ông D phải trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng; buộc ông L phải trả lại cho ông D số tiền cọc 150.000.000 đồng, nên căn cứ vào điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29, các khoản 1, 3, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, không buộc ông D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; buộc ông L, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 650.000.000 đồng, bao gồm số tiền 500.000.000 đồng, mà vợ chồng ông L, bà D yêu cầu ông D trả lại nhưng không được Tòa án chấp nhận và số tiền 150.000.000 đồng Tòa án buộc ông L, bà D phải trả lại cho ông D, theo yêu cầu phản tố của ông D. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm này là 20.000.000 đồng + 4% (650.000.000 đồng – 400.000.000 đồng) = 30.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 37 Luật Tổ chức Tòa án nhân dân; Điều 117, khoản 1 Điều 120, các Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, các khoản 1, 3, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy D, sửa Bản án sơ thẩm như sau:

-Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị Hà D về việc buộc ông Nguyễn Duy D phải trả lại cho ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị Hà D số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 6/4/2021 được ký giữa ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị Hà D với ông Nguyễn Duy D.

-Bỏ nội dung 3 của Quyết định của Bản án sơ thẩm (nội dung sau khi bù trừ nghĩa vụ của các bên thì bị đơn là ông Nguyễn Duy D phải trả lại cho ông Nguyễn Phi L, bà Nguyễn Thị Hà D số tiền 350.000.000 đồng).

2. Giữ nguyên các nội dung khác của Án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị.

3. Ông Nguyễn Duy D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị Hà D phải chịu 30.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại

khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (do đây là trường hợp các bên không có thỏa thuận).

Trong 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, 9, 7a, 7b Luật thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự 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 phúc thẩm (ngày 22/11/2022).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Hoàng Quảng Lực

