

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 71/2021/DS-PT

Ngày 30-3-2021

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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2021/DS-PT ngày 02 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 33, ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông Hà Công Đ, sinh năm 1973; thường trú: Tổ dân phố 18, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên hệ: Số 5, khu phố B, đường T, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 25/3/2020).

+ Ông Phạm Huy Đ, sinh năm 1978; thường trú: Số 1101/14/64, đường P, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 5, khu phố B, đường T, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 25/3/2020).

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn T1, sinh năm 1972 và bà Đỗ Thị Hồng Đ1, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Tổ 5, khu phố 5, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phùng Văn H, sinh năm 1992; thường trú: Tổ 3, khu phố 8, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 22/01/2021).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Tại đơn khởi kiện ngày 25/3/2020, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/10/2019, ông Phạm Văn T có ký “hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với vợ chồng ông Đỗ Văn T1, bà Đỗ Thị Hồng Đ1, nội dung:

Ông T1 và bà Đ1 đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 8.485m² thuộc thửa số 341, tờ bản đồ số 42, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số phát hành AB873984, số vào sổ H00419 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/8/2005 cho ông Đỗ Văn T1 và bà Đỗ Thị Hồng Đ1, với giá 18.000.000.000 đồng (mười tám tỷ đồng); đặt cọc 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng) vào ngày 17/10/2019; thời hạn hai bên đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày 17/10/2019; ông T1, bà Đ1 có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T; bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng: Trường hợp quá thời hạn thực hiện hợp đồng ông T1, bà Đ1 không cung cấp đủ hồ sơ tài liệu để đảm bảo việc ký kết hợp đồng thì ông T1, bà Đ1 phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc đã nhận là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng) và phải bồi thường tiền cọc cho ông T số tiền là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng).

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông Phạm Văn T đã chuyển khoản số tiền đặt cọc là 3.600.000.000 đồng vào tài khoản của ông Đỗ Văn T1.

Quá 30 ngày tính từ 17/10/2019 đến nay, ông T đã nhiều lần liên lạc yêu cầu vợ chồng ông T1, bà Đ1 thực hiện hợp đồng đặt cọc, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục đăng ký sang tên cho ông T. Tuy nhiên, ông T1 và bà Đ1 chỉ hứa hẹn mà không thực hiện các thủ tục để công chứng hợp đồng chuyển nhượng, không liên lạc với ông T cũng không trả lại số tiền nhận cọc 3.600.000.000 đồng cho ông T.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông T giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/10/2019 giữa ông Phạm Văn T với ông Đỗ Văn T1, bà Đỗ Thị Ngọc Đ từ ngày 17/11/2019; buộc ông T1 và bà Đ1 liên đới trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 3.600.000.000 đồng; không yêu cầu tính lãi suất, không có yêu cầu gì khác.

Ông T không đồng ý phương án của bị đơn đưa ra vì không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương với lý do ông T1, bà Đ1 đã không tôn trọng thỏa thuận ký kết của hai bên và đã vi phạm thời hạn đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là 30 ngày kể từ ngày 17/10/2019, sau đó tiếp tục chuyển nhượng đất cho người khác.

- Bị đơn trình bày:

Thông nhất trình bày của nguyên đơn về nội dung ông T1, bà Đ1 có ký kết với ông T “hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/10/2019” và cùng ngày ông T1, bà Đ1 đã nhận đủ số tiền đặt cọc 3.600.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông T. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, hai bên sẽ ra Văn phòng Công chứng T để thực việc ký kết chuyển nhượng vào ngày 17/11/2019.

Ông T1, bà Đ1 có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nên ngay sau ký hợp đồng đặt cọc, ngày 21/10/2019 ông T đã nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, nộp đơn xin trích lục bản đồ địa chính; ngày 07/11/2019 ông T1 nhận được trích lục bản đồ địa chính có khảo sát thực địa, có phân tích vị trí tính thuế; ngày 07/11/2019, ông T1 nộp hồ sơ thanh toán nợ tiền sử dụng đất tại Chi cục thuế thị xã T; ngày 12/11/2019, ông T1 nộp 155.800.000 đồng vào ngân sách Nhà nước theo thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 12/11/2019 của Chi cục thuế khu vực T để chuyển đổi 200m² đất nông nghiệp sang đất ở đồng thời nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ của Ủy ban nhân dân thị xã T để xóa nợ thuế trước bạ nhưng được hẹn đến ngày 19/11/2019 mới nhận kết quả.

Tại điểm a khoản 2 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc thỏa thuận ông T nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo đo đạc thực tế nên ngày 20/11/2019 ông T1 nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T để đo đạc, xác định lại diện tích sử dụng thực tế thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42. Đến thời hạn trả kết quả ngày 31/12/2019, ông T1 nhận được Công văn số 3941/CNTU-KT của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T xin lỗi trả kết quả trễ hẹn.

Ông T1 đã liên tục thực hiện các thủ tục cần thiết, mong muốn nhanh chóng ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T nhưng các thủ tục kéo dài vì phải phụ thuộc vào thời hạn của các cơ quan có thẩm quyền nên ngày 12/11/2019, ông T1 đã gửi thông báo xin gia hạn 02 tháng kể từ ngày 17/11/2019 cho ông T (ký tên nhận trực tiếp thông báo ngày 13/11/2019) và thông báo hai bên sẽ ra Văn phòng Công chứng T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, theo phiếu hẹn số 209/liên 2 ngày 13/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T thì ngày 16/01/2020 mới khảo sát lỗi đi tính thuế và ngày 06/02/2020 mới trả kết quả trích lục thửa đất cho ông T1 nên ngày 15/01/2020 ông T1 gửi thông báo cho ông T (ký nhận trực tiếp lúc 11 giờ 30 phút ngày 15/01/2020) biết lý do khách quan chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 02 tháng tính từ ngày

17/11/2019 và đề nghị gia hạn thêm 02 tháng kể từ ngày 17/01/2020 để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất đồng thời thông báo cho ông T biết ông Phùng Văn H là người được ông T1 ủy quyền thực hiện các thủ tục hành chính.

Ngày 27/02/2020, ông T1 gửi dịch vụ chuyển phát nhanh qua đường bưu chính theo địa chỉ ông T ghi trong hợp đồng là tổ 33, ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh kèm số điện thoại 0988.914.963 của ông T để thông báo đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thông báo cho ông T chậm nhất ngày 17/3/2020 phải liên hệ với ông T1 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bưu điện hoàn lại thư thông báo lý do “địa chỉ cung cấp thiếu”.

Ông T1 không biết công nghệ nên từ ngày 07/3/2020 ông T1 nhờ ông Phùng Văn H sử dụng Zalo để nhắn tin, chụp hình thông báo, trích lục, xác nhận bất động sản gửi qua Zalo của ông T là số 0988.914.963 để thông báo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất, đồng thời nhắc lại cho ông T biết thời gian chậm nhất ngày 17/3/2020 hai bên đến Văn phòng Công chứng T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông T nhận được tin nhắn và trả lời tin nhắn qua Zalo của ông H xác nhận bưu điện có gọi cho ông T nhưng ông T nói không có ở Tây Ninh và ông H không cần gửi thông báo bằng đường bưu điện vì ông T đã biết ngày. Ngày 16/3/2020 thông qua Zalo, ông H tiếp tục thông báo cho ông T thời gian 08 giờ ngày 17/3/2020 có mặt tại Văn phòng Công chứng T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất.

Vì cần tiền chuyển nhượng đất để giải quyết công việc, ông T1 đã liên tục bỏ thời gian và công sức, chi phí thực hiện đầy đủ các thủ tục nhằm chuyển nhượng đất cũng như thông báo đầy đủ cho ông T nhưng không nhận được phản hồi tích cực từ ông T cùng với việc lo sợ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sai sót nên ông T1 liên hệ với Văn phòng Thừa phát lại Bến Cát nhờ lập Vi bằng tại Văn phòng Công chứng T. Đến ngày 17/3/2020, mặc dù ông T1, bà Đ1 chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, có mặt tại Văn phòng Công chứng T và gọi điện thoại cho ông T đến ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông T nhắn tin đang họp không nghe được điện thoại và đang dịch Covid hạn chế ra ngoài nên sẽ không đến Văn phòng công chứng, hẹn khi nào hết dịch sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Việc ông T1, bà Đ1 đến Văn phòng Công chứng T và liên lạc với ông T qua điện thoại vào ngày 17/3/2020 đã được Văn phòng Thừa phát lại Bến Cát lập vi bằng. Ông T không đến Văn phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/3/2020 là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông T1, bà Đ1 được sở hữu số tiền đặt cọc 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng). Bị đơn đồng ý chấm dứt việc thực hiện “hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 17/10/2019 nhưng thời điểm chấm dứt là hết ngày 17/3/2020, không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận 3.600.000.000 đồng.

Ngày 23/3/2020, ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42 tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông Đỗ Hữu Th, hiện tại ông Đỗ Hữu Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, Tòa án đề nghị hai bên đưa ra phương án hòa giải nên bị đơn đã trao đổi với ông Đỗ Hữu Th để đưa ra phương án bị đơn sẽ trả ông Th 500.000.000 đồng là tổng chi phí cùng thiệt hại ông Th đã chi trả để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng với số tiền nhận chuyển nhượng đất đã nhận. Bị đơn đồng ý trực tiếp thực hiện các thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 341 giữa ông Th cho ông T theo giá chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2019. Tuy nhiên, nguyên đơn không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 04/8/2020, ông Đỗ Hữu Th trình bày:

Ngày 23/3/2020, ông Th nhận chuyển nhượng của ông T1, bà Đ1 diện tích đất 8.541m², thuộc thửa số 341, tờ bản đồ số 42, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển nhượng theo có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 00521 ngày 23/3/2020 tại Văn phòng Công chứng T. Ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông T tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông T1, bà Đ1 không liên quan tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th.

Trường hợp ông T có nhu cầu tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42 với ông T1, bà Đ1 thì ông Th vẫn đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông T với điều kiện ông T, ông T1, bà Đ1 phải hoàn trả cho ông Th một lần số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là tiền lãi, chi phí chuyển nhượng đất và thiệt hại ông Th đã chi trả.

- Theo biên bản làm việc ngày 23/7/2020, đại diện Văn phòng Công chứng Phan Công Lập trình bày:

Vào ngày 17/3/2020, buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút và chiều từ 13 giờ 30 phút đến 16 giờ 30 phút cùng ngày tại Văn Phòng Công chứng T, ông T1, bà Đ1 có chờ ông T để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Văn phòng có giao cho ông Nguyễn Phúc Là chuyên viên của Văn phòng soạn thảo dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T1. Ông Lộc cũng đã cung cấp bản dự thảo cho ông T1, bà Đ1. Đại diện Văn phòng Thừa phát lại Bến Cát gồm 02 người có mặt xuyên suốt thời gian ông T1, bà Đ1 đợi ông T tại Văn phòng, có lập biên bản, chụp hình ghi nhận sự việc và lập vi bằng. Ông T1, bà Đ1 có liên hệ điện thoại với ông T để ông T đến Văn phòng Công chứng ký hợp đồng nhưng ông T không đến nên hợp đồng không được ký kết.

- Theo biên bản làm việc ngày 17/8/2020, đại diện Văn phòng Thừa phát lại Bến Cát, bà Chu Thị Ngọc Duyên trình bày:

Ngày 17/3/2020, ông T1, bà Đ1 có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Bến Cát đến Văn phòng Công chứng T, huyện Bắc T ghi nhận sự việc ông T1, bà Đ1 có mặt tại Văn phòng Công chứng T, huyện Bắc T để ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T.

Căn cứ vào phiếu yêu cầu lập vi bằng của ông T1, bà Đ1, đại diện Văn phòng Thừa phát lại gồm Thừa phát lại Chu Thị Ngọc Duyên, Thư ký Vũ Công Trường đã có mặt tại Văn phòng Công chứng T ghi nhận buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút và buổi chiều từ 13 giờ 30 phút đến 16 giờ 30 phút, ông T1, bà Đ1 có chờ cũng như gọi điện thoại, nhắn tin cho ông T đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến hết 16 giờ 32 phút cùng ngày ông T không đến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn ông Đỗ Văn T1, bà Đỗ Thị Hồng Đ1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên bố “hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42, tại khu phố 5, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương ký kết ngày 17/10/2019 giữa ông Đỗ Văn T1, bà Đỗ Thị Hồng Đ1 với ông Phạm Văn T chấm dứt từ thời điểm hết ngày 17/3/2020.

3. Ông Đỗ Văn T1 và bà Đỗ Thị Hồng Đ1 được quyền sở hữu số tiền 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng) do ông Phạm Văn T đặt cọc ngày 17/10/2019.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/11/2020 nguyên đơn ông Phạm Văn T kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Phạm Văn T là ông Hà Công Đ, ông Phạm Huy Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, theo hồ sơ có cơ sở xác định, ngày 17/3/2020 bị đơn cho rằng là ngày phải đến Phòng Công chứng ký hợp đồng nhưng căn cứ Thông báo ngày 27/02/2020 thì là ngày muộn nhất để hai bên thỏa thuận ký hợp đồng. Ngoài ra, không còn văn bản thỏa thuận nào khác, ngày 17/3/2020, bị đơn có đến Văn phòng Công chứng nhưng nguyên đơn có

yêu cầu ngày khác nên hợp đồng giữa nguyên đơn, bị đơn không xác định được ngày ký hợp đồng cụ thể là ngày nào nên không xác định được lỗi của nguyên đơn. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bị đơn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hà Công Đ, ông Phạm Huy Đ có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thống nhất thừa nhận ngày 17/10/2019 giữa ông Phạm Văn T và ông Đỗ Văn T1, bà Đỗ Thị Ngọc Đ có ký kết “hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, nội dung: Ông T1, bà Đ1 chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 8.485m² thuộc thửa số 341, tờ bản đồ số 42, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 18.000.000.000 đồng. Ông T nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên theo diện tích đo đạc thực tế. Ông T1 có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T đã chuyển khoản và ông T1, bà Đ1 đã nhận 3.600.000.000 đồng tiền đặt cọc vào ngày 17/10/2019. Các bên thỏa thuận sẽ thanh toán số tiền còn lại 14.040.000.000 đồng ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền. Hai bên cam kết chậm nhất vào ngày 17/11/2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2019, do yếu tố khách quan mà bị đơn không thực hiện được thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc vào ngày 17/11/2019. Do đó, bị đơn ông T1 đã có văn bản ngày 12/11/2019 đề nghị ông T gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thêm 02 (hai) tháng kể từ ngày 17/11/2019 và văn bản ngày 15/01/2020 đề nghị ông T gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng thêm 02 (hai) tháng kể từ ngày 17/01/2020. Hai văn bản này có thể hiện nội dung nếu ông T không phản hồi thì được xem là đồng ý với nội dung 02 văn bản này. Ông T đã nhận được và không có phản hồi gì đối với 02 văn bản này.

[2.3] Ngày 27/02/2020, ông T1 có văn bản gửi ông T với nội dung đã hoàn tất thủ tục cần thiết để đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, đồng thời đề nghị ông T muộn nhất là ngày 17/3/2020 phải liên hệ với ông T1 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, văn bản này không được gửi trực tiếp đến ông T do thư báo địa chỉ thiếu mà được ông Phùng Văn H gửi zalo cho ông T vào ngày 07/3/2020. Ngày 17/3/2020, ông T1, bà Đ1 có mặt ở Văn phòng

Công chứng T để đợi ông T ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không đến.

[2.4] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận. Bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn với lý do ngày 17/3/2020, nguyên đơn đã không đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng, vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải mất cọc.

[2.5] Xét thấy, 02 thông báo ngày 12/11/2019 và ngày 15/01/2020 chỉ có một mình ông T1 ký, tuy nhiên đến ngày 17/3/2020, bà Đ1 cũng có mặt tại Phòng Công chứng T nên xem như việc ông T1 gia hạn thời hạn ký hợp đồng với ông T thì bà Đ1 biết và đồng ý với 02 văn bản này. Đối với 02 văn bản này ông T đã nhận được và không có ý kiến phản hồi xem như là đã đồng ý gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên ông T1.

Đối với văn bản ngày 27/02/2020, ông T không nhận trực tiếp mà nhận thông qua zalo của ông Phùng Văn H, xem xét toàn bộ chứng cứ trong hồ sơ vụ án, không có chứng cứ nào thể hiện việc ông T1, bà Đ1 thông báo với ông T việc ủy quyền cho ông H để thỏa thuận và xác định ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tại thông báo ngày 15/01/2020 (bút lục số 77), ông T1 chỉ thông báo việc đã ủy quyền cho ông H liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T để xin cấp trích lục thửa đất để chuyển nhượng cho ông T), do vậy việc ông H ấn định thời gian, địa điểm để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nằm ngoài phạm vi ủy quyền. Hơn nữa, tại thông báo ngày 27/02/2020 của ông T1 và các thông báo của ông H gửi ông T qua đường zalo không quy định việc ông T không trả lời xem như là đồng ý. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 393 Bộ luật Dân sự, không thể xem việc ông T không trả lời văn bản ngày 27/02/2020 của ông T và các thông báo của ông H là đồng ý với nội dung của các văn bản, thông báo này. Mặt khác, tại vi bằng do bên bị đơn cung cấp vào ngày 17/3/2020, ông T nhắn tin cho ông T1 nội dung “hiện tại đang dịch bệnh nên lúc này hạn chế ra ngoài, đợi bớt dịch rồi công chứng sau”. Tuy nhiên, bị đơn không đợi hết dịch rồi mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đề nghị của nguyên đơn mà chỉ 08 ngày sau (ngày 23/3/2020), bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Thông. Như vậy, nguyên đơn không có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận 3.600.000.000 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn ông Đỗ Văn T1, bà Đỗ Thị Hồng Đ1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố chấm dứt “hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/10/2019” giữa ông Đỗ Văn T1, bà Đỗ Thị Hồng Đ1 với ông Phạm Văn T.

Ông Đỗ Văn T1 và bà Đỗ Thị Hồng Đ1 liên đới trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền đặt cọc đã nhận 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Văn T1 và bà Đỗ Thị Hồng Đ1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Trả cho ông Phạm Văn T 52.000.000 đồng (năm mươi hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037960 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho ông Phạm Văn T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051942 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, 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 theo quy định các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hạn 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 thị xã T;
- TAND thị xã T;
- 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 Thị Duyên Hằng