

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 40/2021/DS-PT

Ngày 04/3/2021

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 Đắc Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tấn;

Ông Nguyễn Công Lực.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 350/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2021/QĐ-PT ngày 11/01/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lâm Hồng Th, sinh năm 1993; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; hộ khẩu thường trú: Đội x, thôn B, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi; tạm trú: Số N đường H, khu phố N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 08/01/2020); có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn T, sinh năm 1969; hộ khẩu thường trú: Ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt không có lí do.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1992; hộ khẩu thường trú: Ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt không có lí do.

3.2. Bà Phạm Thị Th1, sinh năm 2000; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Trần Thành N, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4.2. Ông Trần Đệ T1, sinh năm 1986; hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã H, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4.3. Ông Trần Th2, sinh năm 1987; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Ông Lâm Hồng Th là nguyên đơn trong vụ án.

6. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/10/2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện ngày 09/01/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lâm Hồng Th (gọi tắt là ông Th) và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 07/11/2019, ông Th có thỏa thuận với ông Phạm Văn T (gọi tắt là ông T) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất, cụ thể:

- Thửa đất có diện tích 8.366,5m² (CLN) tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ số cây cao su có trên đất; giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc tiền” ngày 07/11/2019, có ông Trần Đệ T1 và ông Trần Thành N làm chứng. Cùng ngày, ông Th đã đặt cọc cho ông T số tiền 50.000.000 đồng; hạn đến ngày 07/12/2019 đặt cọc lần 2 số tiền 300.000.000 đồng; thời gian thanh toán hết số tiền còn lại là ngày 07/01/2020 và hai bên sẽ công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Thửa đất có diện tích 480m² (60m² ONT + 430m² CLN) tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương cùng tài sản gắn liền với đất là “01 căn nhà cấp 4, mái che và cây trồng hiện hữu trên đất”; giá thỏa thuận chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc tiền” ngày 07/11/2019, có ông Trần Đệ T1 và ông Trần Thành N làm chứng. Cùng ngày, ông Th đã đặt cọc cho ông T số tiền 150.000.000 đồng; thời gian thanh toán hết số tiền còn lại là ngày 07/01/2020 và sẽ công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo 02 “Hợp đồng đặt cọc tiền” ngày 07/11/2019 nêu trên, hai bên thỏa thuận: “Bên A (ông T) cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng thực. Bên A cam kết tài sản này không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào. Nếu ngày 07/01/2020, bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất thay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền bên B (ông Th) đã đặt cọc. Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc. Nếu quá thời hạn thanh toán quy định tại Điều 3 T1c ngày 07/01/2020 mà bên B không tiến hành thanh toán số tiền còn lại thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc”. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận bằng lời nói là ông T có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để ra công chứng theo quy định; tuy nhiên, do cần công chứng nhanh nên ông Th đã tự nguyện giúp ông T lo thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất số 252.

Theo “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019 đối với thửa đất diện tích 8.366,5m² thì: Ngày 07/12/2019, ông Th đặt cọc lần 2 số tiền 300.000.000 đồng nhưng phía ông Th không thực hiện, vì trước đó hai bên có gọi điện thoại thỏa thuận đến ngày 07/01/2020 sẽ thanh toán. Ngày 07/01/2020, ông Th đến Văn phòng Công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng cả 02 thửa đất trên thì ông T thay đổi ý kiến, không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Ông Th cho rằng: Ông T không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th là vi phạm thỏa thuận nên khởi kiện ông T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019 đối với thửa đất diện tích 8.366,5m² (CLN) tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS252803, số vào sổ CS04582 ngày 07/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn T; buộc ông T trả lại cho ông Th số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc và bồi thường tiền phạt cọc 50.000.000 đồng.

- Hủy “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019 đối với thửa đất diện tích 480m² (60m² ONT + 430m² CLN) tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS252802, số vào sổ CS02735 ngày 07/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn T; buộc ông T trả lại số tiền 150.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 150.000.000 đồng.

* *Bị đơn ông Phạm Văn T trình bày:* Ông T có thửa đất diện tích 8.366,5m² (CLN) tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS252803, số vào sổ CS04582 ngày 07/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn T; trên đất có trồng cây cao su. Tài sản này có nguồn gốc nhận tặng cho từ bà Đặng Thị L (vợ ông T đã ly hôn vào ngày 06/7/2016). Ngoài ra, còn có thửa đất diện tích 480m² (60m² ONT + 430m² CLN) tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS252802, số vào sổ CS02735 ngày 07/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn T; trên đất có 01 căn nhà cấp 4, mái che và một số cây cao su. Tài sản này có nguồn gốc nhận tặng cho từ bà Đặng Thị L (vợ ông T). Căn nhà trên đất do bà L, ông T cùng các con là Phạm Văn Q và Phạm Thị Th1 xây dựng để ở. Sau khi ly hôn, bà L chuyển đi nơi khác sinh sống, còn lại ông T, ông Q và bà Th1 sinh sống trong căn nhà trên. Hiện nay, bà Th1 lập gia đình riêng nên chuyển đến nhà chồng sinh sống, còn lại ông T và ông Q sinh sống trong căn nhà.

Do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để đến nơi khác sinh sống, ông T có thông báo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thông qua, những người môi giới là ông Trần Thành N (gọi tắt là ông N), ông Trần Đệ T1 (gọi tắt là ông T1) thì ông T mới biết được ông Th. Sau khi đưa ông Th đi xem thực tế 02 thửa đất thì ông T với ông Th thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký 02 “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019 có sự chứng kiến của ông N, ông T1, ông Th2 và ông Q (con ông T), nhưng ông Th2 và ông Q không ký tên. Khi ký 02 “*Hợp đồng đặt cọc tiền*”, ông T thỏa thuận với ông Th là ông T chỉ đồng ý chuyển

nhượng cả 02 thửa đất trên để có đủ tiền mua đất nơi khác, nếu ông Th chỉ chuyển nhượng một thửa đất thì ông T không đồng ý chuyển nhượng; việc thỏa thuận trên chỉ bằng lời nói, không được lập thành văn bản nhưng có người làm chứng là ông N, ông T1, ông Th2 và ông Q. Sau khi ký 02 hợp đồng đặt cọc và nhận tổng số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, ông T mang số tiền này đến tỉnh Bình Phước để đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của người khác với mục đích sẽ chuyển đến nơi ở mới. Đến ngày 07/01/2020, ông Th đến nhà ông T nói chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 480m², ông T có hỏi lý do vì sao không nhận chuyển nhượng cả hai thửa đất như thỏa thuận thì ông Th không nêu lý do và sau đó bỏ về nhà. Vì ông Th chỉ nhận chuyển nhượng một thửa đất nên ông T không ký hợp đồng công chứng đối với thửa đất 480m² theo yêu cầu của ông Th. Theo “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2019 đối với thửa đất diện tích 8.366,5m² thì đến ngày 07/12/2019 đặt cọc lần 2 số tiền 300.000.000 đồng, nhưng ông Th không thực hiện, việc ông Th nói hai bên có gọi điện thoại thỏa thuận đến ngày 07/01/2020 sẽ thanh toán là hoàn toàn không có; đối với thửa đất diện tích 480m² thì không có ghi việc đặt cọc lần hai mà thanh toán lần cuối vào ngày 07/01/2020.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q (gọi tắt là ông Q) trình bày:* Ngày 07/11/2019, ông T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Th cả 02 thửa đất và tài sản có trên đất, gồm: Thửa đất diện tích 8.366,5m², trên đất có trồng cây cao su tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông T đứng tên; thửa đất này, ông T chuyển nhượng với giá 3.000.000.000 đồng, ông Th đã đặt cọc 50.000.000 đồng theo “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019; đây là tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của cá nhân ông T, ông Q không có công sức đóng góp gì nên việc ông T chuyển nhượng cho ông Th, ông Q không có ý kiến. Thửa đất diện tích 480m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4, mái che và các cây trồng tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông T đứng tên; thửa đất này, ông T chuyển nhượng với giá 600.000.000 đồng, ông Th đã đặt cọc 150.000.000 đồng theo “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019; tuy nhiên, trên đất có tài sản là căn nhà cấp 4, mái che là tài sản chung, có công sức đóng góp của ông Q, hiện tại ông Q đang sinh sống trong căn nhà này. Khi ông T ký “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019, ông Q có chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng tài sản này cho ông Th, nhưng ông Q không tham gia ý kiến và không ký tên vào hợp đồng. Do việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất diện tích 480m² cùng tài sản trên đất có liên quan đến tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Q, nhưng ông Q không ký tên xác nhận nên việc thỏa thuận giữa ông T với ông Th là vô hiệu, không có giá trị pháp lý.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Th1 (gọi tắt là bà Th1) trình bày:* Thông nhất ý kiến của ông T và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

* *Tại biên bản lấy lời khai và bản tự khai cùng ngày 19/02/2020, người làm chứng ông Trần Th2 (gọi tắt là ông Th2) trình bày:* Ông Th2 là bạn của ông Q (con trai ông T). Ngày 07/11/2019, ông Th2 có chứng kiến việc ông T với ông Th thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất, ông Th2 có nghe ông T nói là ông Th phải nhận chuyển nhượng cả hai thửa đất mới đồng ý chuyển nhượng, còn diện tích đất và giá tiền cụ thể như thế nào thì ông Th2 không nghe rõ; lúc đó ông Th có ý kiến gì hay không thì ông Th2 không biết.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/02/2020, người làm chứng ông Trần Thành N trình bày:* Ngày 07/11/2019, ông N có giới thiệu ông Th đến nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T. Ban đầu, ông N chỉ giới thiệu đối với thửa đất diện tích 480m², nhưng đến nơi thì ông T trực tiếp giới thiệu thêm thửa đất diện tích 8.366,5m². Ông T có nói: Nếu ông Th nhận chuyển nhượng hết cả 02 thửa đất và chịu tiền môi giới thì ông T bán với giá là 3.600.000.000 đồng. Do thời gian lâu nên ông N không nhớ thỏa thuận là ông T hay ông Th chịu trách nhiệm đứng ra làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất, nhưng thực tế là ông Trần Đệ T1 là người giúp ông Th làm thủ tục. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không Th2 nên ông N chưa nhận được tiền môi giới.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/02/2020 và ngày 10/7/2020, người làm chứng ông Trần Đệ T1 trình bày:* Ngày 07/11/2019, ông T1 và ông N có giới thiệu ông Th đến nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T. Ban đầu, ông T1 và ông N chỉ giới thiệu thửa đất có diện tích 480m², nhưng đến nơi thì ông T trực tiếp giới thiệu thêm thửa đất diện tích 8.366,5m². “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019 đối với thửa đất diện tích 480m² là do ông N lập, còn “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019 đối với thửa đất diện tích 8.366,5m² là do ông T1 lập. Khi đó, ông T có nói: Nếu ông Th nhận chuyển nhượng hết 02 thửa đất và chịu tiền môi giới thì ông T bán với giá là 3.600.000.000 đồng, còn ngược lại ông T chịu tiền môi giới thì giá bán là 3.750.000.000 đồng. Khi thỏa thuận, ông T có nói không biết làm giấy tờ chuyển nhượng nên bên mua là ông Th chịu trách nhiệm làm giấy tờ để ra công chứng đối với 02 thửa đất. Và thực tế ông T1 có giúp ông Th trong việc trích lục bản vẽ 02 thửa đất nêu trên. Sau khi trích lục xong 02 bản vẽ, ông T1 và ông Th đi xác nhận tình trạng bất động sản đối với thửa đất diện tích 480m². Sau đó, ông Th có gọi điện thoại cho ông T1 nói là không đủ tiền để nhận chuyển nhượng cả 02 thửa đất nên chỉ nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 480m², còn thửa đất diện tích 8.366,5m² ông Th không nhận chuyển nhượng và chấp nhận bỏ cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 26, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của ông Lâm Hồng Th đối với ông Phạm Văn T.

1.1. Tuyên bố hủy hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019 được ký kết giữa ông Lâm Hồng Th và ông Phạm Văn T đối với phần đất có diện tích 8.366,5m² (CLN) tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp số CS252803, số vào sổ CS04582 ngày 07/10/2019 cho ông Phạm Văn T.

1.2. Tuyên bố hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019 được ký kết giữa ông Lâm Hồng Th và ông Phạm Văn T đối với phần đất có diện tích 480m² (60m² ONT + 430m² CLN) tại thửa

đất số 252, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp số CS252802, số vào sổ CS02735 ngày 07/10/2019 cho ông Phạm Văn T là vô hiệu.

1.3. Buộc ông Phạm Văn T phải hoàn trả lại cho ông Lâm Hồng Th số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Lâm Hồng Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phạm Văn T không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông Phạm Văn T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lâm Hồng Th đối với ông Phạm Văn T về việc: Buộc ông Phạm Văn T phải hoàn trả lại cho ông Lâm Hồng Th số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và buộc ông Phạm Văn T phải bồi thường phạt cọc cho ông Lâm Hồng Th tổng số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

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

Ngày 22/9/2020, nguyên đơn ông Lâm Hồng Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét hết các tình tiết khách quan của vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hai bên không thỏa thuận về tài sản chuyển nhượng trên thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18 dẫn đến hợp đồng này vô hiệu là sai sự thật; tài sản trên đất là tài sản riêng của ông T nên ông T có quyền định đoạt, con trai của ông T có tham gia việc thỏa thuận nhưng không phản đối. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 21/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/2020/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm nêu trên, vì cho rằng: “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019 giữa ông Lâm Hồng Th với ông Phạm Văn T đối với diện tích đất 480m² (60m² ONT + 430m² CLN) tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D là có hiệu lực pháp luật, ông T không thực hiện nên ông T là người có lỗi. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

Đến ngày 28/01/2021, nguyên đơn ông Th có đơn xin rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019 về việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 8.366,5m² (CLN) tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tại ấp H, xã Đ, huyện D. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thống nhất với việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo còn lại của ông T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” ngày 07/11/2019 để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 480m² (60m² ONT + 430m² CLN) tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18 tại ấp A, xã Đ, huyện D. Hai bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm và phát biểu: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, xét thấy: Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18, diện tích 480m² cùng tài sản trên đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D là tài sản riêng của ông Phạm Văn T, được bà Đặng Thị L tặng cho riêng theo Hợp đồng tặng cho số 1894, quyền số 01/2019 ngày 05/8/2019 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V. Do đó, ông T có toàn quyền định đoạt. Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà trên đất là tài sản chung của ông T và ông Q, việc chuyển nhượng không được ông Q đồng ý ký tên nên vô hiệu là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông T phải trả lại cho ông Th số tiền cọc 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng theo thỏa thuận của hai bên. Riêng kháng cáo của ông Th đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 8.366,5m² (CLN) tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04, ông Th đã tự nguyện rút nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm về phần này.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Th và Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương được thực hiện trong thời hạn luật định; người kháng cáo đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[3] Xét nội dung vụ án, nhận thấy: Ông Th với ông T đều thống nhất thừa nhận: Ngày 07/11/2019, hai bên có thỏa thuận ký kết 02 “*Hợp đồng đặt cọc tiền*” để thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: Thửa đất diện tích 8.366,5m², trên đất có tài sản là cây cao su tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04582 ngày 07/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn T; hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất này là 3.000.000.000 đồng, ông Th đã đặt cọc 50.000.000 đồng. Cùng thửa đất diện tích 480m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4, mái che và các cây trồng tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS02735 ngày 07/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn T; hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất này là 600.000.000 đồng, ông Th đặt cọc 150.000.000 đồng có sự chứng kiến của những người làm chứng là ông N, ông T1, ông Th2 và ông Q (con ông T). Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì những nội dung trên được xem là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[4] Xét nguồn gốc đất ông T nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do: Được bên A là bà Đặng Thị L, sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: Ấp Tân Định, xã Minh Tân, huyện D (vợ ông T nhưng đã ly hôn ngày 06/7/2016) tặng cho bên B là ông Phạm Văn T “*với điều kiện tặng cho bên B làm tài sản riêng*” theo 02 “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” lập ngày 05/8/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V. Nguồn gốc thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18 là “*Khai phá năm 1997*” và nguồn gốc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 là “*nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Đoàn Văn T*” (bút lục 43-45, 53-55). Thời điểm lập hợp đồng tặng cho, bà Đặng Thị L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất nêu trên và trên đất đã có các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp 4, mái che, cây cao su và các cây trồng khác (bút lục 38, 49). Đến ngày 07/10/2019, ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu tại mục [3]. Do đó, có căn cứ xác định: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với 02 thửa đất nêu trên là tài sản riêng của cá nhân ông Phạm Văn T.

[5] Xét thỏa thuận của ông Th với ông T tại 02 “*Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 07/11/2019*”, nhận thấy: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04, diện tích 8.366,5m² (CLN) và tài sản là toàn bộ cây cao su gắn liền với đất tại ấp H, xã Đ, huyện D hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng; bên B (ông Th) đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng; đặt cọc lần 2 ngày 07/12/2019 số tiền 300.000.000 đồng; thời hạn thanh toán hết số tiền còn lại là 60 ngày, đến ngày 07/01/2020 ra Phòng Công chứng (bút lục 10). Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18, diện tích 480m² (60m² ONT + 430m² CLN) và tài sản là “*01 căn nhà cấp 4, mái che và cây trồng hiện hữu trên đất*” tại ấp A, xã Đ, huyện D hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng; bên B (ông Th) đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng; thời hạn thanh toán hết số tiền còn lại là 60 ngày, đến ngày 07/01/2020 ra Phòng Công chứng (bút lục 09). Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận: “*Bên A (ông T) cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng thực. Bên A cam kết tài sản này không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào. Nếu ngày 07/01/2020, bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất thay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền bên B (ông Th) đã đặt cọc. Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc. Nếu quá thời hạn thanh toán quy định tại Điều 3 T1c ngày 07/01/2020 mà bên B không tiến hành thanh toán số tiền còn lại thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc*”.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, nhận thấy: Đối với “*Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 07/11/2019*” để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04, diện tích 8.366,5m² có trồng cây cao su; ngày 28/01/2021, ông Th tự nguyện làm đơn xin rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với hợp đồng này. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cũng không kháng nghị phúc thẩm đối với hợp đồng này nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này theo quy định tại Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với “*Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 07/11/2019*” để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18, diện tích 480m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4, mái che và các cây trồng, nhận thấy: Ông T và ông Th thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng; ông Th đã đặt cọc 150.000.000 đồng; số tiền còn lại 450.000.000 đồng hai bên xác định thời hạn thanh toán là 60 ngày, đến ngày 07/01/2020 ra Phòng

Công chứng có thẩm quyền. Tuy nhiên đến ngày 07/01/2020, ông Th đến nhà ông T đề yêu cầu ông T ra Văn phòng Công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18, diện tích 480m² nhưng ông T không đồng ý bán, không ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng; do đó, ông T “*phải bồi thường gấp 02 lần số tiền*” theo thỏa thuận tại Điều 4 của “*Hợp đồng đặt cọc tiền*”. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: Căn nhà cấp 4, mái che và cây trồng gắn liền với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18, diện tích 480m² hiện đang do ông T và ông Q cùng nhau trực tiếp quản lý, sử dụng; việc thỏa thuận chuyển nhượng do cá nhân ông T thực hiện, không được sự đồng ý ký tên của ông Q, trong khi tài sản chuyển nhượng có công sức đóng góp của ông Q là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q nên xác định hợp đồng vô hiệu; buộc ông T trả lại cho ông Th số tiền 150.000.000 đồng mà không phải bồi thường tiền cọc là không phù hợp.

[7] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Sửa một phần bản án sơ thẩm theo nhận định trên và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Th được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 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 thì ông Th không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Hồng Th đối với “*Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 07/11/2019*” về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04, diện tích 8.366,5m² tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS04582 ngày 07/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn T.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/10/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và yêu cầu kháng cáo còn lại của nguyên đơn ông Lâm Hồng Th. Sửa một phần quyết định của Bản án số 51/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật Dân sự; các Điều 5, 26, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Hồng Th đối với bị đơn ông Phạm Văn T về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” như sau:

- Hủy “*Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 07/11/2019*” giữa ông Lâm Hồng Th với ông Phạm Văn T đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương có diện tích 8.366,5m² (CLN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS04582 ngày 07/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn T.

Ông Phạm Văn T được quyền sở hữu số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) do ông Lâm Hồng Th đặt cọc.

- Hủy “*Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 07/11/2019*” giữa ông Lâm Hồng Th với ông Phạm Văn T đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương có diện tích 480m² (60m² ONT + 430m² CLN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS02735 ngày 07/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn T.

Buộc ông Phạm Văn T phải trả lại cho ông Lâm Hồng Th số tiền cọc 150.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba 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, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. 2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hồng Th đối với ông Phạm Văn T về việc: Buộc ông Phạm Văn T phải trả lại cho ông Lâm Hồng Th số tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

2. 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lâm Hồng Th phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0032434 ngày 12/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương hoàn trả lại cho ông Lâm Hồng Th số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng).

- Ông Phạm Văn T phải chịu 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương hoàn trả lại cho ông Lâm Hồng Th số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0045033 ngày 23/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi

hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Đắc Cường