

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 137/2021/DS-PT

Ngày 27-5-2021

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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn M1ng – 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.

Trong các ngày 04, ngày 25 và ngày 27 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2021/QĐPT-DS ngày 07/4/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Võ Thị Mỹ T, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp H, xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T, ông B: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: Quốc lộ 13, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Điền Xuân L, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương (chồng bà N).

2. Ủy ban nhân dân xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ấp H, xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu T1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M1.

- Người kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh L, bị đơn bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/5/2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/5/2019, vợ chồng bà T, ông B có ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị N để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 23, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp H, xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CH00113 ngày 23/6/2010 cấp cho bà Võ Thị Mỹ T. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng phần đất nên trên là 750.000.000 đồng. Bà N có trách nhiệm đặt cọc trước cho bà T số tiền 500.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng, bà N hẹn 01 tuần sau sẽ giao tiền cọc. Bà T tin tưởng nên đã giao cho bà N giữ bản chính GCNQSDĐ số CH00113 ngày 23/6/2010 để bà N làm thủ tục chuẩn bị cho ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 03/6/2019, bà N đem hợp đồng đến Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã M1 chứng thực.

Thời gian thực hiện hợp đồng kéo dài mà bà N không giao tiền cọc. Do chưa nhận tiền cọc nên bà T, ông B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và xử lý hậu quả là buộc bà N trả lại bản chính GCNQSDĐ cho bà T, ông B.

Đối với Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 86/2020/QĐ -CCCC ngày 26/6/2020 thì Ông L cho rằng bên bà N khai đã giao tiền cọc 500.000.000 đồng cho bà T, ông B thì bà N phải giao chứng cứ chứng minh cho Tòa án. Ông L không cung cấp chứng cứ, việc bà N hẹn giao tiền cọc nhiều lần nhưng chỉ hẹn bằng lời nói, không có văn bản gì chứng minh. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì khác. Theo hợp đồng đặt cọc đã ký thì trách nhiệm làm thủ tục pháp lý để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của bên mua.

- Theo đơn phản tố ngày 25/6/2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Ngày 30/5/2019, bà N đã ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng bà T, ông B. Mục đích đặt cọc để đảm bảo cho việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 23, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp H, xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CH00113 ngày 23/6/2010 cấp cho bà Võ Thị Mỹ T. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 750.000.000 đồng. Văn bản đặt cọc ngày 30/5/2019 thiêu ông B (chồng bà T đã ly hôn) nên xã UBND M1 chưa ký. Ngày 03/6/2019, có đủ 4 người là bà N, ông L, bà T, ông B nên UBND xã M1 mới ký chứng thực. Sau khi hai bên ký hợp đồng tại UBND xã M1, bà N, ông L đã đặt cọc cho bà T, ông B số tiền 500.000.000 đồng. Đặc cọc thực hiện tại nhà bà T. UBND xã M1 không chứng kiến việc hai bên giao nhận tiền cọc. Sau khi nhận tiền, bà T đã giao cho bà N bản chính GCNQSDĐ số CH00113 ngày 23/6/2010 để bà N thực hiện thủ tục cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019, tại mục 2 Điều 3 ghi rõ: “Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất cho bên A”. Thỏa thuận như vậy nhưng từ khi ký đặt cọc kéo dài đến ngày 08/6/2019, bà T, ông B vẫn không làm thủ tục để sang tên. Ngày 08/6/2019, bà N có liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D để xin trích lục hồ sơ. Kết quả bà N không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất nên không được phép trích lục. Bà N báo cho bà T nhưng bà T không có ý kiến mà muốn bỏ đặt cọc. Bà N đã liên hệ với bà T nhiều lần nhưng bà T không thực hiện hợp đồng và kéo dài đến khi bà T đi kiện.

Việc nguyên đơn cho rằng bà N chưa giao 500.000.000 đồng là một sự tráo trở vô căn cứ, cụ thể hợp đồng đặt cọc ghi rõ bà N, ông L đã giao tiền cọc. Hợp đồng đã được chứng thực của UBND xã M1 thì không cần phải có biên nhận giao nhận tiền. Bà T đã giao bản chính GCNQSDĐ cho bà N.

Bà N khẳng định rõ tại Tòa án rằng: Bà N, ông L đã giao tiền cho bà T, ông B sau khi các bên ký hợp đồng tại UBND xã M1 ngày 03/6/2019. Trong biên bản hòa giải trước đây ghi giao tiền ngay khi ký hợp đồng là chưa chính xác với thực tế, bà N đính chính lại.

Bà N tiếp tục muốn thực hiện hợp đồng nhưng bà T, ông B đơn phương hủy hợp đồng thì phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật.

Bà N phản tố yêu cầu bà T, ông B trả tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã M1 trình bày:

Ngày 03/6/2019, UBND xã M1 chứng thực “hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2019” giữa bà T, ông B với bà N, ông L, việc chứng thực ngày 03/6/2019 là đúng quy định. Việc các bên giao nhận tiền 500.000.000 đồng, các bên tự giao cho nhau, UBND xã M1 không chứng kiến sự việc đó.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điền Xuân L trình bày: Ông L thống nhất trình bày của bà N, không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 119, các Điều 116, 117, 118, 119, 328, 423, 427, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B đối với bà Trần Thị N về việc huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 5 năm 2019 giữa bà T, ông B ký với bà N, ông L được UBND xã M1 công chứng ngày 03/6/2019.

Hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 5 năm 2019 giữa bà T, ông B ký với bà N, ông L ngày 03/6/2019 có chứng thực của UBND xã M1 hết hiệu lực.

Bà Trần Thị N trả cho bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00113 do UBND huyện D cấp cho bà Võ Thị Mỹ T ngày 23/6/2010.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị N về việc buộc bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B trả lại tiền cọc.

Buộc bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B trả cho bà Trần Thị N 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà N, ông L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bà T, ông B 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị N đối với bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/01/2021, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh L kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 25/01/2021, bị đơn bà Trần Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Nguyên đơn cho rằng không nên UBND xã M1 để ký hợp đồng đặt cọc và không nhận tiền cọc của bị đơn nhưng tin tưởng nên đã giao GCNQSDĐ cho bị đơn. Thấy rằng: UBND xã M1 đã xác nhận các bên có đến UBND xã M1 và ký trước mặt người có thẩm

quyền chứng thực, UBND xã M1 cũng xác nhận việc hợp đồng được lập thành 03 bản chính, giao cho bên A 01 bản, bên B 01 bản và lưu 01 bản nên việc nguyên đơn cho rằng không đến UBND xã M1 ký hợp đồng là không đúng. Đồng thời, nội dung hợp đồng thể hiện là sau khi nhận tiền cọc thì giao GCNQSDĐ, nguyên đơn đã giao GCNQSDĐ cho bị đơn tức là đã nhận tiền đặt cọc từ bị đơn. Ngoài ra, tại biên bản xem xét, thẩm định ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương cũng đã xác định phía bị đơn có đồ đất, phù hợp với lời khai ông Tiến, mặc dù ở phía bên ngoài nhưng cũng phục vụ cho việc sử dụng đất sau này. Khi bị đơn đồ đất thì nguyên đơn không có ý kiến gì, nguyên đơn cũng đã cầm cọc đối với phần đất chuyển nhượng cho bị đơn, chứng tỏ đã bàn giao đất cho bị đơn. Về yếu tố lỗi: Căn cứ hợp đồng đặt cọc thì phía nguyên đơn chịu trách nhiệm pháp lý để chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không thực hiện và bị đơn cũng không thể thực hiện được việc này nên bị đơn không có lỗi. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả lại 500.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 500.000.000 đồng.

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: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc thể hiện rõ phía bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán ngay số tiền đặt cọc và sau khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đã bàn giao GCNQSDĐ cho bị đơn, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện bị đơn đã có san lấp đồ đất, mặc dù nằm ngoài thửa đất nhưng cũng phục vụ cho việc sử dụng đất sau này. Ngoài ra, bị đơn đã thực hiện thủ tục đo đạc. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn đã giao cho nguyên đơn số tiền đặt cọc nên khi chấm dứt hợp đồng nguyên đơn phải trả 500.000.000 đồng cho bị đơn. Về phạt cọc do không xác định được lỗi nên không đặt ra vấn đề phạt cọc. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã M1, huyện D có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa giao tiền đặt cọc nên hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy (chấm dứt) hợp đồng đặt cọc và bị đơn trả lại bản chính GCNQSDĐ cho nguyên đơn; bị đơn cho rằng đã giao tiền đặt cọc cho nguyên đơn, điều này được thể hiện trong

hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã giao bản chính GCNQSDĐ cho bị đơn, hiện nay GCNQSDĐ bị đơn đang cất giữ, do nguyên đơn không tiếp tục chuyển nhượng đất nên bị đơn đặt ra việc chưa giao tiền để huỷ hợp đồng, bị đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền đặt cọc đã nhận 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng.

[2.2] Chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Các đương sự thống nhất trình bày, hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019 giữa bà N (bên đặt cọc – A) và bà T, ông B (bên nhận đặt cọc – B) được UBND xã M1 chứng thực số 05/2019, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGT ngày 03/6/2019 có nội dung: Điều 1: Bên A đặt cọc cho bên B số tiền 500.000.000 đồng; Điều 2: Thời gian đặt cọc ngày 30/5/2019; Điều 3: Mục đích đặt cọc: Bằng việc đặt cọc này, bên A cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên B; bên B nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 11 tại ấp H, xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CH00113 do UBND huyện D cấp cho bà Võ Thị Mỹ T ngày 23/6/2010 với giá 750.000.000 đồng. Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A. Trong thời hạn 01 tháng tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền chứng thực hợp đồng đặt cọc tại UBND xã M1. Khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, số tiền còn lại sẽ được bên A thanh toán hết. Bên A có nghĩa vụ nộp phí công chứng, chứng thực, thuế, phí, lệ phí đối với Nhà nước khi làm thủ tục chuyển nhượng; Điều 4: Nghĩa vụ và quyền của bên A: Bên A có nghĩa vụ: Giao số tiền đặt cọc cho bên B ngay khi ký hợp đồng đặt cọc; Điều 5: Nghĩa vụ và quyền của bên B: Giao GCNQSDĐ cho bên A từ khi ký hợp đồng đặt cọc, bên A có trách nhiệm đăng ký đo đạc làm hồ sơ chuyển nhượng. Mặc dù, phần đầu của hợp đồng chỉ có bà N, bà T, ông B nhưng phần ký tên có bà T, ông B, bà N, ông L ký tên tại UBND xã M1. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3] Xét, quyền sử dụng đất 129m² thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 11, tại xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số BA 6649964, số vào sổ CH00113 ngày 23/6/2010 do UBND huyện D cấp cho bà Võ Thị Mỹ T. Việc các bên giao kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 23 là tự nguyện, mục đích, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, hợp đồng có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Điều 1, Điều 4 và Điều 5 của hợp đồng đã thể hiện: “*Bên A đặt cọc cho bên B bằng tiền mặt với số tiền là 500.000.000 đồng (VNĐ)*”; “*Bên A giao số tiền đặt cọc cho bên B ngay khi ký hợp đồng đặt cọc*”; “*Bên B giao GCNQSDĐ cho bên A từ khi ký hợp đồng đặt cọc, bên A có trách nhiệm đăng ký đo đạc làm hồ sơ chuyển nhượng*”. Ngoài thỏa thuận nêu trên của hai bên, thì các bên không có văn bản giấy tờ chứng minh việc giao nhận tiền, việc giao nhận GCNQSDĐ, nhưng thực tế hiện nay, bị đơn là người đang cất giữ bản chính GCNQSDĐ. Bị đơn xác

định, ngày 03/6/2019, sau khi ký hợp đồng, bị đơn đã giao tiền cho nguyên đơn và nguyên đơn đã giao bản chính GCNQSDĐ cho bị đơn. Đại diện nguyên đơn cho rằng, sau khi ký hợp đồng, bị đơn hẹn 01 tuần sau sẽ giao tiền cọc, do tin tưởng nên nguyên đơn đã giao cho bị đơn giữ bản chính GCNQSDĐ để bà N làm thủ tục chuẩn bị cho ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh có thỏa thuận việc chưa giao tiền hoặc đòi thời gian giao tiền cọc sau một tuần như nguyên đơn trình bày. Mặt khác, nguyên đơn còn cho rằng ngoài thửa đất tranh chấp (thửa số 23), nguyên đơn còn chuyển nhượng một phần đất liền kề thuộc thửa số 24 cho bị đơn, việc ký kết hợp đồng cũng là ngày 30/5/2019, bị đơn chỉ đặt cọc cho thửa số 24, còn thửa số 23 chưa giao cọc. Tuy nhiên, thửa đất số 24, thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà T chưa được cấp GCNQSDĐ, nên hợp đồng đặt cọc không được UBND xã M1 chứng thực do chưa làm xong thủ tục thửa đất cho bà T. Do đó, bản chất của việc đặt cọc đối với thửa đất số 23 và thửa số 24 là khác nhau. Hơn nữa, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì cạnh hướng Bắc (giáp đường đất), bên bị đơn đã đổ đất lấp rãnh nước (mặt giáp đường đi), tháo dỡ hàng rào của nguyên đơn có trên đất (cạnh hướng Bắc), ranh mốc giữa thửa số 22, 23 bên nguyên đơn đã cắm mốc bằng trụ bê tông để xác định ranh đất, ranh đất giữa thửa số 23 và 24 không xác định ranh giới giữa hai thửa đất này, điều này thể hiện nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn và bị đơn đã tiến hành đổ đất như nêu trên. Do đó, có cơ sở xác định, bị đơn đã giao tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Nay, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, bị đơn trả lại bản chính GCNQSDĐ cho nguyên đơn, bị đơn thống nhất trả lại GCNQSDĐ cho nguyên đơn, bị đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng với lý do nêu trên nên giao dịch giữa các bên không thể thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019 giữa bà T, ông B ký với bà N, ông L được UBND xã M1 công chứng ngày 03/6/2019; bà N trả cho bà T, ông B bản chính GCNQSDĐ số CH00113 do UBND huyện D cấp cho bà Võ Thị Mỹ T ngày 23/6/2010 là có căn cứ.

[2.5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà N:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà N không thực hiện theo đúng khoản 2 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc: “...*bên A có trách nhiệm đăng ký đo đạc làm hồ sơ chuyển nhượng*”, do bà N không chứng minh được việc bà N đã thực hiện thủ tục đo đạc. Tuy nhiên, theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng: “*Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A. Trong thời hạn 01 tháng tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền chứng thực hợp đồng đặt cọc tại UBND xã M1..*”. Như vậy, nghĩa vụ của bên bà T là làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên bà N, trách nhiệm của bà N là đăng ký đo đạc. Việc bà N trình bày đã liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện trích lục hồ sơ nhưng không được chấp nhận vì bà N không phải là chủ sử dụng đất là có cơ sở, vì đất đứng tên

bà T. Bên bà T thì cho rằng bên bà N không trả tiền đặt cọc nên không thực hiện các thủ tục pháp lý. Do đó, việc hợp đồng không thực hiện được là lỗi của bà T, ông B. Tại nội dung mục a khoản 1 Điều 4 của hợp đồng thể hiện: Bên A có nghĩa vụ: “*Giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3, nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên A bị mất số tiền đặt cọc*”; mục b khoản 2 Điều 4 của hợp đồng thì bên A có quyền: “*Nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3*” và mục b khoản 1 Điều 5 của hợp đồng thể hiện: Bên B có nghĩa vụ: “*Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3*”. Như vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Buộc bà T, ông B trả lại cho bà N, ông L tiền đặt cọc đã nhận 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền tương ứng 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng.

Bị đơn không yêu cầu giải quyết việc đồ đất lấp rãnh nước (mặt giáp đường đi) nên Tòa án ghi nhận.

[2.6] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

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

[2.8] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B đối với bà Trần Thị N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019, được Ủy ban nhân dân xã M1, huyện D, tỉnh Bình Dương chứng thực số 05/2019, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGT ngày 03/6/2019, giữa bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B với bà Trần Thị N, ông Điền Xuân L.

Bà Trần Thị N, ông Điền Xuân L có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00113 ngày 23/6/2010 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Mỹ T.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị N về việc buộc bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Buộc bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B trả cho bà Trần Thị N, ông Điền Xuân L số tiền đặt cọc đã nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tổng cộng 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày bà N, ông L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bà T, ông B 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Chi phí tố tụng: Số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B phải chịu 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng), bà N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng; bà T, ông B hoàn trả cho bà N số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thị N phải chịu 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng), đã thực hiện xong.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B phải chịu 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0032830 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (ông Lê Minh L nộp thay). Bà T, ông B còn phải chịu số tiền 41.700.000 đồng (bốn mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thị N phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí, còn trả

lại cho bà N 11.700.000 đồng (mười một triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0032938 ngày 26/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (bà Trần Thị Tuyền nộp thay).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Võ Thị Mỹ T, ông Phạm Văn B mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0045652 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (ông Lê Minh L nộp thay).

Trả cho bà Trần Thị N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0045645 ngày 26/01/2021 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 bị 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.

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

Các Thẩm phán

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Trung Dũng

Đinh Thị Mộng Tuyết

Nguyễn Thị Duyên Hằng