

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 92/2020/DS-PT

Ngày 08 - 7 - 2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các thẩm phán:

Ông Đặng Đức Hào

Ông Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 6 và ngày 08 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 37/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 107/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2020/QĐ-PT ngày 20-4-2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2020/QĐ-PT ngày 13-5-2020; thông báo dời ngày xét xử số 63/2020/TB-TA ngày 25-5-2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 78/2020/QĐ-HPT ngày 10-6-2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X đường N, phường T, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Duy N, sinh năm 1988; địa chỉ: Số X, đường Đ, khu phố Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 06-5-2020 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Q, là Luật sư thuộc Công ty luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H, đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương Quang T, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Số X, đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2. Ông Nguyễn Thanh Quốc T1, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Số X, đường P, Phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Bà Phan Thị Kiều O, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X, đường P, Phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Bà Trần Thị Ninh C, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X, đường N, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà C: Ông Vũ Duy N, sinh năm 1988; địa chỉ: Số X, đường Đ, khu phố Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 06-5-2020 (có mặt).

4. Người làm chứng: Bà Hoàng Thị Thu H, địa chỉ: Số X, đường L, phường Tì, thành phố Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1986.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 25-6-2019, và các lần làm việc tại Tòa án, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn Đ và đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/5/2019, ông Đ và ông Trương Quang T, ông Nguyễn Thanh Quốc T1 thỏa thuận và ký Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm giao kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.800m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 02/2060, đất tọa lạc phường Thắng Nhì (cũ Phường 6), thành phố Vũng Tàu, đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD 962994 và BD 962995 cấp ngày 10/01/2011 đứng tên ông Trương Quang T, ông Nguyễn Thanh Quốc T1 cùng sử dụng chung. Giá chuyển nhượng là 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng). Ông Đ đã đặt cọc số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) cho ông T, ông T1, ông Đ sẽ phải thanh toán số tiền 6.400.000.000đ (sáu tỷ bốn trăm triệu đồng) khi hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 05/6/2019, số tiền còn lại là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) ông Đ sẽ thanh toán sau khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận QSD đất và trừ đi tiền thuế thu nhập cá nhân của ông T, ông T1.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 29/5/2019 ông Đ có nói ông T đi xin chứng chỉ quy hoạch tại Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu cho ông Đ và ông T đã đi xin chứng chỉ quy hoạch. Sau khi nhận được Công văn số 1329/QLĐT-QHKT ngày 31/5/2019 của Phòng quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu về cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 44 thuộc quy hoạch công viên rừng. Căn cứ vào mục c điểm 6.1 Điều 6 Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 ông T, ông T1 cam kết thửa đất số 44 “Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền của chủ sử dụng đất” nhưng thực tế tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc thì thửa đất 44 đã bị ràng buộc bởi quy hoạch là công viên rừng. Sau đó ông Đ đã gửi Thông báo ngày 03/6/2019 về việc vi

phạm hợp đồng đặt cọc, mua bán đất cho ông T, ông T1, đồng thời ông Đ nhắn tin qua điện thoại cho ông T, ông T1 để hai bên cùng bàn bạc giải quyết và sau đó ông Đ có nhắn tin cho ông T, ông T1 đòi thời gian công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dời 01 tháng (tức dời hạn cuối là ngày 05/7/2019) hoặc thời gian nào mà ông T, ông T1 thấy hợp lý nhưng ông T, ông T1 không đồng ý.

Đến ngày 05/6/2019, ông Đ và ông T, ông T1 gặp trao đổi trực với nhau và ông Đ xin gia hạn thêm thời gian ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất 44 là một tháng, nhưng ông T, ông T1 không đồng ý mà chỉ đồng ý cho thêm thời gian là ba ngày phải ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, khi ra về hai bên tiếp tục nhắn tin, gọi điện thoại trao đổi với nhau thì bên ông T, ông T1 nhắn tin cho ông Đ đồng ý cho ông Đ thêm năm ngày tính từ ngày 05/6/2019 hai bên ra công chứng. Hết thời hạn năm ngày nêu trên ông Đ không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Lý do ông Đ không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 và theo thời hạn được gia hạn thêm là năm ngày là do ông Đ chưa tìm hiểu xong thửa đất 44 quy hoạch công viên rừng thì có xây dựng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở được hay không. Ngoài ra, khi thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 ông T, ông T1 không nói đất bị quy hoạch công viên rừng và trước khi thỏa thuận cũng như khi thỏa thuận, ký hợp đồng đặt cọc ông Đ không tìm hiểu quy hoạch thửa đất nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được như thỏa thuận.

Số tiền 500.000.000đ mà ông Đ đặt cọc cho ông T, ông T1 là tiền chung của vợ chồng ông Đ, bà Trần Thị Ninh C.

Nay, ông Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019, buộc ông T, ông T1 trả số tiền cọc và phạt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và yêu cầu trả lãi suất đối với số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Tuy nhiên, ngày 05/11/2019 ông Đ có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa ông Đ xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu ông T, ông T1 trả lãi suất đối với số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

2. Tại bản tự khai ngày 28-8-2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Trương Quang T trình bày:

Ngày 17/5/2019, ông T, ông T1 và ông Đ thỏa thuận và ký Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm giao kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.800m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 02/2060, đất tọa lạc tại phường Thắng Nhì (cũ Phường 6), thành phố Vũng Tàu, đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD 962994 và BD 962995 cấp ngày 10/01/2011 đứng tên ông Trương Quang T, ông Nguyễn Thanh Quốc T1 cùng sử dụng chung.

Giá chuyển nhượng là 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng), ông Đ đã đặt cọc số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) cho ông T, ông T1, ông Đ sẽ phải thanh toán số tiền 6.400.000.000đ (sáu tỷ bốn trăm triệu đồng) khi hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 05/6/2019, số tiền còn lại là 100.000.000đ

(một trăm triệu đồng) ông Đ sẽ thanh toán sau khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận QSD đất và trừ đi tiền thuế thu nhập cá nhân của ông T, ông T1. Trường hợp ông T, ông T1 không chuyển nhượng hoặc vi phạm dẫn đến tới trường hợp ông Đ được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thì ông T, ông T1 phải trả cho ông Đ số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), còn ông Đ không nhận chuyển nhượng hoặc vi phạm dẫn đến trường hợp ông T, ông T1 được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt cọc thì ông Đ mất số tiền đã đặt cọc.

Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 với ông Đ thì ông T, ông T1 có nói rõ và trong hợp đồng đặt cọc cũng nêu rõ thửa đất 44 diện tích là 2.800m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng là đến tháng 02/2060 và ông Đ tự nguyện đồng ý mua. Nên khi thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 không có thỏa thuận về việc ông Đ mua thửa đất 44 để xây dựng biệt thự và nhà nghỉ, ông T, ông T1 không hứa là đất này xây dựng nhà công trình được. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông T, ông T1 không biết thửa đất bị quy hoạch công viên rừng nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông Đ nói ông T đi xin chứng chỉ quy hoạch nên ông T đi xin chứng chỉ quy hoạch thì mới biết thửa đất quy hoạch công viên rừng. Ngoài ra, khi thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc hai bên biết rõ thửa đất số 44 mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 02/2060, nên khi sử dụng đất đúng mục đích thì không bị hạn chế quyền của chủ sử dụng đất. Vì vậy, việc ông Đ cho rằng ông T, ông T1 vi phạm hợp đồng đặt cọc nêu trên là không đúng.

Việc không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 là do ông Đ xin thêm thời gian gia hạn ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một tháng nhưng ông T, ông T1 không đồng ý mà chỉ đồng ý cho thêm thời gian gia hạn là năm ngày tính từ ngày 05/6/2019. Tuy nhiên, hết thời hạn nêu trên ông Đ vẫn không ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên căn cứ theo Điều 2 hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2019 thì ông Đ mất số tiền đã đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Thửa đất số 44 nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông T, vợ là Phan Thị Kiều O và cùng sử dụng chung với ông T1, khi mua thửa đất 44 ông T1 chưa có vợ.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông T không đồng ý, vì ông Đ vi phạm không mua, không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 cũng như thời gian được gia hạn thêm là năm ngày như nêu trên.

3. Tại bản tự khai ngày 28-8-2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Nguyễn Thanh Quốc T1 trình bày:

Ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ. Tại phiên tòa ông T1 thống nhất trình bày của ông T về việc thỏa thuận, ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019, về giá chuyển nhượng, về số tiền đặt cọc, thỏa thuận giữa các bên trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ, vì ông T1, ông T không vi phạm bất kỳ cam kết nào trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019. Việc ông Đ cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt

cọc thửa đất số 44 bị quy hoạch công viên rừng và ông T1, ông T không cung cấp thông tin quy hoạch cho ông Đ là không đúng vì khi ký hợp đồng đặt cọc ông Đ không hỏi và ông T1, ông T cũng không biết thửa đất số 44 thuộc quy hoạch công viên rừng. Từ trước đến nay ông T1, ông T sử dụng đất đúng mục đích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong quá trình sử dụng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt hay hạn chế quyền của chủ sử dụng đất. Do đó, việc ông Đ cho rằng thửa đất số 44 quy hoạch công viên rừng làm hạn chế quyền của chủ sử dụng đất là không đúng.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Bà Phan Thị Kiều O trình bày: Bà O là vợ của ông T. Thửa đất số 44 tờ bản đồ 38 là tài sản chung của vợ chồng bà O và cùng sử dụng chung với anh Nguyễn Thanh Quốc T1. Ngày 17/5/2019, ông T, ông T1 và ông Đ ký Hợp đồng đặt cọc và ông Đ đặt cọc 500.000.000đ để nhằm bảo đảm việc giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 44 nêu trên thì bà O có biết. Đến ngày ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì do ông Đ không ra công chứng như đã thỏa thuận. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ đối với ông T, ông T1 thì bà O không đồng ý. Vì bận công việc nên bà O xin giải quyết vắng mặt.

4.2. Bà Trần Thị Ninh C trình bày: Bà C là vợ của ông Đ, bà C có biết việc ông Đ ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 và đặt cọc 500.000.000đ với ông T, ông T1 để bảo đảm giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 44 tờ bản đồ 38 tọa lạc tại phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu. Số tiền 500.000.000đ mà ông Đ đặt cọc cho ông T, ông T1 là tiền chung của vợ chồng bà C. Bà C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Do điều kiện không thuận tiện trong việc đi lại nên bà C xin giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 107/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 49, 166, 167, 179 và 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, 328 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đ về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 đòi bị đơn anh Trương Quang T, anh Nguyễn Thanh Quốc T1 trả số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và phạt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đ đối với yêu cầu khởi kiện về lãi suất.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03 tháng 12 năm 2019, ông Nguyễn Văn Đ làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn buộc ông Trương Quang T, ông Nguyễn Thanh Quốc T1 phải trả cho ông Đ số tiền cọc đã nhận và tiền phạt cọc với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ thay đổi nội dung kháng cáo, cụ thể yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trương Quang T, ông Nguyễn Thanh Quốc T1 phải trả cho ông Đ số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng. Rút yêu cầu kháng cáo đối với nội dung buộc ông Trương Quang T, ông Nguyễn Thanh Quốc T1 phải chịu phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Chấp nhận sự thay đổi yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 500.000.000 đồng.

Lý do kháng cáo mà nguyên đơn đưa ra là thửa đất số 44 tờ bản đồ số 38, có diện tích 2.800 m² tọa lạc tại phường Thắng Nhì nằm trong quy hoạch công viên rừng nên đã làm hạn chế quyền của người sử dụng đất; trái mục đích mua đất của ông Đ là để xây dựng biệt thự nhà ở. Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy: Ông Đ và ông T, ông T1 ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 44; mục đích sử dụng đất đã ghi rõ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: đất trồng cây lâu năm. Mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch công viên rừng của địa phương. Do đó, việc quy hoạch công viên rừng không làm hạn chế quyền của người sử dụng đất. Ngoài ra, ông Đ không đưa ra được chứng cứ chứng minh giữa các bên có thỏa thuận việc mua đất để xây dựng biệt thự nhà ở nên không có căn cứ để xem xét. Vì vậy, khi đến hạn ra Công chứng, ông Đ không đến để ký hợp đồng chuyển nhượng là thuộc trường hợp bên đặt cọc đã từ chối thực hiện, giao kết hợp đồng. Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự thì ông Đ bị mất cọc. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 500.000.000 đồng; do đó căn cứ vào điểm c Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này là hoàn toàn phù hợp.

[2] Về nội dung : Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ thì thấy:

[2.1] Xét tính hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 được ký giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trương Quang T, ông Nguyễn Thanh Quốc T1 thì thấy:

Ông Trương Quang T và ông Nguyễn Thanh Quốc T1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.800 m² tọa lạc tại phường Thăng Nhì (cũ Phường 6), thành phố Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 962994 và BD 962995 ngày 10/01/2011 của UBND thành phố Vũng Tàu.

Ngày 17/5/2019, ông T, ông T1 ký Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm giao kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn Đ với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng). Ông Đ đã đặt cọc số tiền là 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng) cho ông T, ông T1 và ông Đ sẽ phải thanh toán số tiền 6.400.000.000 đ (sáu tỷ bốn trăm triệu đồng) khi hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 05/6/2019, số tiền còn lại là 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng) ông Đ sẽ thanh toán sau khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận QSD đất và trừ đi tiền thuế thu nhập cá nhân của ông T, ông T1.

Mặc dù hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 chỉ có ông Đ và ông T, ông T1 ký tên, bà C là vợ ông Đ không ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên đặt cọc, còn bà O là vợ ông T không ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên nhận đặt cọc, tuy nhiên, cả bà C và bà O đều thừa nhận có biết việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 44 nhưng không có ý kiến phản đối, nên việc bà C và bà O không ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 cũng không làm ảnh hưởng đến điều kiện có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, nội dung của hợp đồng đặt cọc phù hợp quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 được xác định là hợp pháp, nên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xác định thời hạn của hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019:

Theo thỏa thuận tại mục 4.4 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 hai bên thỏa thuận “Bên B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan công chứng và tiến hành các thủ tục để hai bên có thể ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại cơ quan công chứng trước ngày 05/6/2019”, như vậy hai bên thỏa thuận thời gian ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 05/6/2019. Tuy nhiên, thời hạn trong hợp đồng đặt cọc được ông Đ đề nghị xin gia hạn thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng thêm một tháng tức đến ngày 05/7/2019;

nhưng không được ông T, ông T1 đồng ý. Căn cứ lời trình bày của cả ông Đ và ông T, ông T1 cũng như hai bên trao đổi nhấn tin cho nhau thì ông T, ông

Tuấn đồng ý gia hạn thêm cho ông Đ năm ngày kể từ ngày 05/6/2019 để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Xét thỏa thuận gia hạn này hoàn toàn phù hợp theo Điều 5 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019.

Như vậy thời hạn cuối cùng để các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên gia hạn thêm và xác định là ngày 10/6/2019.

[2.3] Xét lý do từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên thì thấy:

Theo ông Đ trình bày lý do đến ngày 10/6/2019, ông Đ không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 44 trên là do: Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 thì đến ngày 29/5/2019 ông Đ nói ông T xin chúng chỉ quy hoạch đối với thửa đất số 44 và ngày 31/5/2019, ông Đ nhận được công văn số 1329/QLĐT-QHKT ngày 31/5/2019 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu về cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất 44 thuộc quy hoạch công viên rừng. Nên ngày 03/6/2019 ông Đ gửi Thông báo về việc vi phạm hợp đồng đặt cọc, mua đất cho ông T, ông T1 với nội dung ông cho rằng thửa đất 44 bị quy hoạch công viên rừng nên đã vi phạm cam kết tại mục c điểm 6.1 Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 mà ông T, ông T1 cam kết thửa đất số 44 "Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định của quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền của chủ sử dụng đất".

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 1 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 thể hiện hai bên ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 44 tờ bản đồ 38, diện tích 2.800 m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Phường 6 (nay Phường Thắng Nhì), thành phố Vũng Tàu. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông Đ biết rõ thửa đất 44 là đất trồng cây lâu năm.

Căn cứ vào Công văn số 1329/QLĐT-QHKT ngày 31/5/2019 của Phòng Quản lý thị thành phố Vũng Tàu thì thửa đất số 44 thuộc quy hoạch công viên rừng là hoàn toàn hợp với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Căn cứ Công văn số 5352/TNMT-QHKH ngày 28/11/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu thì thửa đất số 44, tờ bản đồ 38, phường Thắng Nhì không nằm trong danh mục các dự án phải thu hồi đất năm 2019 và Công văn số 7558/CNVPĐK-KTĐC ngày 23/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng đất đai thành phố Vũng Tàu trả lời thửa đất số 44 chưa có quyết định thu đất, thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước thẩm quyền.

Đối chiếu với quy định khoản 2 Điều 49 Luật đất đai 2013 “Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật” thì ông T, ông T1 là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất 44 vẫn được sử dụng và được thực hiện các

quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật. Quyền của chủ sử dụng đất bao gồm các quyền: được cấp giấy chứng nhận quyền dùng sử dụng đất, quyền chuyển nhượng, quyền chuyển đổi được quy định tại các Điều 166, 167, 179 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Từ những phân tích trên có đủ căn cứ để xác thừa đất số 44 thuộc quy hoạch công viên rừng nhưng không làm hạn quyền của chủ sử dụng đất, ông T, ông T1 được thực hiện một trong quyền của chủ sử dụng đất, đó là quyền chuyển nhượng. Vì vậy, ông Đ cho rằng ông T, ông T1 vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 là do thừa đất số 44 thuộc quy hoạch công viên rừng đã làm hạn chế quyền của người sử dụng đất là không có căn cứ.

Mặt khác, ông Đ trình bày mục đích khi thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa số 44 là để xây dựng biệt thự và nhà ở. Điều này được bà Hoàng Thị Thu Hương làm chứng xác nhận. Tuy nhiên, theo lời khai của bà Hương thì bà Hương chỉ biết giữa ông Đ và ông T1, ông T có thỏa thuận đặt cọc để mua thừa đất số 44; ngoài ra không biết nội dung gì khác. Đồng thời, tại hợp đồng đặt cọc, giữa ông Đ và ông T, ông T1 không thể hiện nội dung này, và chính ông T, ông T1 cũng không thừa nhận giữa các bên có thỏa thuận này. Do đó, không có căn cứ để xác định mục đích nhận chuyển nhượng thừa đất số 44 được các bên thỏa thuận để làm biệt thự và nhà ở.

Từ đó, nhận thấy, lý do để ông Đ từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng thừa đất trên khi đến hạn công chứng là không phải lý do chính đáng hay trở ngại khách quan. Do đó, có đủ cơ sở để khẳng định ông Đ (Bên đặt cọc) từ chối giao kết thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019.

[2.4] Xét hậu quả của việc ông Nguyễn Văn Đ từ chối giao kết thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 thì thấy:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; trừ trường hợp có thỏa thuận khác" và theo thỏa thuận của các bên tại mục 2.3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 thì số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng thuộc về bên nhận cọc là ông T, ông T1.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ để buộc ông T, ông T1 trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp, do đó, không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đ.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên cấp sơ thẩm buộc ông Đ phải chịu là phù hợp.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 107/2019/DSST ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, cụ thể như sau:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ buộc ông Trương Quang T, ông Nguyễn Thanh Quốc T1 phải chịu phạt cọc là 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc buộc ông Trương Quang T, ông Nguyễn Thanh Quốc T1 trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đối với yêu cầu khởi kiện về lãi suất.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải nộp số tiền là 42.000.000 đ (Bốn mươi hai triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 0000100 ngày 15/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; ông Đ còn phải nộp số tiền 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải nộp số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003414 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; ông Đ đã nộp xong.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp Vũng Tàu;
- THA DS Tp Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Cao Xuân Long