

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 60/2021/DS-PT

Ngày: 22/3/2021

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 Cao Huy Cường;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- 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 22 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 318/2020/TLST-DS ngày 03/11/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2021/QĐ-PT ngày 14/01/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Văn S, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Huy Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: Số N, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2019); có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Khắc B, sinh năm 1952; địa chỉ: Số G, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1984; địa chỉ: Công ty Luật G, tầng Y, Tòa nhà B, số X, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020); có mặt.

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

3.1. Bà Phan Thị Hồng Ng, sinh năm 1954;

3.2. Ông Vũ Tiến D1, sinh năm 1975;

3.3. Bà Vũ Thị Kim Ch, sinh năm 1979;

3.4. Bà Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Số G, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Ng, ông D1, bà Ch, bà Ph: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1984; địa chỉ: Công ty Luật G, tầng Y, Tòa nhà B, số X, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020); có mặt.

3.5. Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ Y, ấp Y, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1954; địa chỉ: Số M, tổ T, ấp A, xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4.2. Ông Trương Văn C, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ T, ấp R, xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4.3. Ông Nguyễn Quốc D2, sinh năm 1977; địa chỉ: Số N, đường T, khu phố 8, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Ông Hồ Văn S 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 19/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/9/2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2019, bản tường trình ngày 23/5/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Văn S (gọi tắt là ông S) và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Hộ ông Vũ Khắc B là chủ sử dụng phần đất diện tích 28.894m², thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã B, huyện T (nay là B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q350630, sổ vào sổ 00061 QSDĐ/TU ngày 14/7/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Vũ Khắc B.

Ngày 18/8/2018, ông Vũ Khắc B (gọi tắt là ông B) thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông S với nội dung như sau: Giá chuyển nhượng 34.900.000.000 đồng; đặt cọc lần 01 là 2.000.000.000 đồng vào ngày 18/8/2018; đặt cọc lần 2 là 10.000.000.000 đồng vào ngày 18/9/2018; trong vòng 60 ngày kể từ ngày 18/8/2018 đến ngày 18/10/2018, hai bên sẽ ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng, bên bán (ông B) phải giao hồ sơ cho bên mua (ông S) tiến hành làm thủ tục sang tên, còn ông S phải thanh toán số tiền còn lại cho ông B; trường hợp ông B không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hoặc biết thửa đất đang bị tranh chấp, hoặc thay đổi ý kiến không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà ông S đã đặt cọc; trường hợp ông S thay đổi ý kiến không tiếp tục chuyển nhượng thì sẽ mất cọc. Sau khi ký “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018*”, ông S đã đặt cọc lần 1 cho ông B số tiền 2.000.000.000 đồng và ông B cam kết diện tích đất chuyển nhượng thực tế đúng với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi

ký hợp đồng đặt cọc, ông B ủy quyền cho ông S tiến hành thủ tục đo đạc lại, do giấy chứng quyền sử dụng đất của ông B là giấy cũ, khi ông S thực hiện thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B để đo đạc lại thì được biết diện tích đất thực tế chỉ còn khoảng 22.000m², ít hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6.894m² nên ông S đã trao đổi với ông B, nhưng ông B không đồng ý và không có thiện chí trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu hủy “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018*” giữa ông B với ông S, yêu cầu ông B trả lại cho ông S số tiền cọc 2.000.000.000 đồng đã nhận.

** Tại Bản tự khai ngày 28/5/2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vũ Khắc B và người đại diện hợp pháp của bị đơn, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Phan Thị Hồng Ng, ông Vũ Tiến D1, bà Vũ Thị Kim Ch và bà Nguyễn Thanh Ph thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 28.894m², thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã B, huyện T (nay là B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q350630, số vào sổ 00061 QSDĐ/TU ngày 14/7/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Vũ Khắc B. Mặc dù, diện tích đất trên cấp cho hộ ông B, nhưng tài sản này của ông B và vợ là bà Phan Thị Hồng Ng tạo lập.

Ngày 18/8/2018, ông Trương Văn C và ông Lê Văn H giới thiệu ông S đến nhà ông B để nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, ông B có nói với ông S là ông B chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo khuôn viên hàng rào, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 35.000.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng tự làm thủ tục giấy tờ nên ông B bớt lại 100.000.000 đồng, còn lại 34.900.000.000 đồng. Mặc dù, trong hợp đồng không ghi nhưng ông B có nói “*do dư thì bên mua hưởng, do thiếu thì bên mua chịu*”, ông S không có ý kiến gì. “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018*” được lập thành 02 bản chính như nhau, mỗi bên giữ một bản, toàn bộ nội dung trong hợp đồng là do ông Dũng (con rể ông B) viết sau khi hai bên thống nhất nội dung. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông S đã đặt cọc cho ông B số tiền 2.000.000.000 đồng và ông B có ủy quyền cho ông S nộp hồ sơ đo đạc phần đất chuyển nhượng, đến ngày 22/01/2019 có bản vẽ nhưng ông B không liên lạc được với ông S, nên ông B đã liên hệ lấy hồ sơ về, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính ông B đang giữ. Đến lần đặt cọc lần 02 số tiền 10.000.000.000 đồng vào ngày 18/9/2018, ông S không đến đặt cọc cho ông B như thỏa thuận, ông B có gọi điện thoại cho ông S nhiều lần để yêu cầu thực hiện việc đặt cọc nhưng không liên lạc được. Ông B còn liên hệ với ông C và ông H để liên lạc với ông S nhưng cũng không được. Để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, ông B đã nhờ Văn phòng Thừa phát lại quận B lập “*Vi bằng về việc giao bản Thông báo thời gian ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” (BL 15-27), nhưng khi đi về thì ông B nhận được giấy mời của Trung tâm Hòa giải và đối thoại của Tòa án nhân dân thành phố T về việc ông S khởi kiện ông B; hết thời gian theo thông báo, ông S vẫn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Việc, ông S không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là lỗi của ông S, ông B luôn luôn có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của ông S, ông B không đồng ý trả lại cho ông S số tiền 2.000.000.000 đồng do ông S là người vi phạm thỏa thuận.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2019 và ngày 03/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S1 (gọi tắt là ông S1) trình bày:*

Ngày 30/8/2018, ông S với ông S1 ký “*Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất*” với diện tích đất 28.894m², thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện T (nay là B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa Q 350630, số vào sổ 00061 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Vũ Khắc B ngày 14/7/2000; với nội dung: Ông S đồng ý chuyển nhượng cho ông S1 toàn bộ diện tích đất 28.894m² với giá 36.000.000.000 đồng; đặt cọc lần 01 vào ngày 30/8/2018 số tiền 1.000.000.000 đồng; đặt cọc lần 02 vào ngày 15/9/2018 với số tiền là 10.000.000.000 đồng; thanh toán số tiền còn lại sau khi hai bên làm thủ tục công chứng; thời gian nhận đất là khi ông S nhận đủ tiền chuyển nhượng. Sau khi ký “*Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 30/8/2018*”, ông S1 đặt cọc cho ông S số tiền 1.000.000.000 đồng (BL 59). Mặc dù văn bản thỏa thuận không thể hiện, nhưng giữa ông S1 với ông S có thỏa thuận bằng lời nói là khi nào có sơ đồ bản vẽ khu đất, ông S1 mới đặt cọc lần 02 với số tiền là 10.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì ngày 15/9/2018, ông S1 phải đặt cọc lần 02 cho ông S; tuy nhiên, đến hết ngày 15/9/2018 ông S vẫn chưa có sơ đồ bản vẽ nên ông S1 chưa đặt cọc lần 02 cho ông S. Nay, ông S với ông B phát sinh tranh chấp, ông S1 sẽ tự thỏa thuận với ông S về số tiền đã đặt cọc, nếu hai bên không thỏa thuận được thì ông S1 sẽ khởi kiện ông S bằng vụ án khác. Đối với tranh chấp giữa ông S với ông B, ông S1 không có ý kiến (BL 43-44).

** Tại Bản tự khai ngày 13/6/2019, Biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2019 và quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Lê Văn H (gọi tắt là ông H) và ông Trương Văn C (gọi tắt là ông C) thống nhất trình bày:*

Do biết được ông B có nhu cầu chuyển nhượng phần đất diện tích 28.894m², thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện T (nay là B), tỉnh Bình Dương nên ông H và ông C giới thiệu cho ông S nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên của ông B. Ông H và ông C chỉ biết giữa ông S với ông B có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trong khuôn viên hàng rào và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B với giá 35.000.000.000 đồng, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đã lâu nên khi đo đạc lại “*nếu đo đạc dư thì ông S hưởng, còn thiếu thì ông S phải chịu*”, mọi thủ tục giấy tờ do ông S thực hiện nên ông B bớt cho ông S số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 34.900.000.000 đồng; ông S đã đặt cọc cho ông B số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 18/8/2018. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ngày 18/9/2018, ông S phải đặt cọc tiếp cho ông B số tiền 10.000.000.000 đồng, ngày ra công chứng là 60 ngày kể từ ngày 18/8/2018, ông S sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông B là 22.900.000.000 đồng. Sau đó một thời gian, ông B có nói với ông H và ông C là ông S không đặt cọc số tiền lần 02 nên nhờ ông H và ông C liên lạc với ông S, nhưng ông H và ông C không liên lạc được với ông S. Theo quan điểm của ông H và ông C thì lỗi dẫn đến việc chuyển nhượng không thực hiện được là do ông S (BL 48-57).

** Tại Bản tự khai ngày 04/11/2019, người làm chứng ông Nguyễn Quốc D2 (gọi tắt là ông Quốc D2) trình bày:*

Ông Quốc D2 là con rể của ông B. Thông qua người môi giới là ông Lê Văn H và ông Trương Văn C, ông B có chuyển nhượng thửa đất tại huyện B cho ông S. Ngày 18/8/2018, ông D2 cùng với ông B, ông C, ông H và ông S có đến khu đất tọa lạc tại huyện B để xem đất. Tại đây, ông B chỉ khu đất cho ông S xem và nói: “*Tôi bán toàn*

bộ diện tích đất trong hàng rào này với giá 35 tỷ đồng. Ông S có hỏi diện tích bao nhiêu thì ông B nói là không biết, vì đất đã được cấp sổ rất lâu và chưa có đo đạc lại, nếu đo ra dư thì bên mua hưởng, còn thiếu thì bên mua chịu”. Sau khi các bên xem đất xong thì về nhà ông B (tại địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương) lập “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018”. Thời điểm lập hợp đồng đặt cọc, gồm có: Ông Quốc D2, ông S, ông B, con trai ông B là Vũ Tiến D1, ông H, ông C và 01 người khác do ông S dẫn theo. Toàn bộ nội dung trong hợp đồng đặt cọc tiền giữa ông B với ông S là do ông Quốc D2 viết theo mẫu do ông S đưa cho ông D1. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông B đã lâu nên “hai bên thống nhất là để trống phần diện tích đất chuyển nhượng”. Vài ngày sau kể từ ngày đặt cọc, ông Quốc D2 thấy ông S có dẫn người đến phát ranh và chuyển nhượng cho người khác với giá 36.000.000.000 đồng. Ông Quốc D2 khẳng định: “Thời điểm lập hợp đồng đặt cọc, các bên đặt cọc và nhận cọc thể hiện thống nhất ý chí là mua bán phần đất thực tế trong hàng rào mà các bên đã trực tiếp đi xem đất” (BL 125).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 138, Điều 147, Điều 227, khoản 2 Điều 229, các Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự và 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn S đối với bị đơn ông Vũ Khắc B về việc yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đã ký giữa ông Hồ Văn S và ông Vũ Khắc B ngày 18/8/2018 và yêu cầu ông Vũ Khắc B phải trả cho ông Hồ Văn S số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

2. Số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) ông Hồ Văn S đặt cọc cho ông Vũ Khắc B ngày 18/8/2018 thuộc về ông Vũ Khắc B.

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

Ngày 13/8/2020, nguyên đơn ông Hồ Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/9/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/9/2020 cho rằng: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B là nơi có bất động sản, việc Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự và nội dung Công văn số 478/TANDTC ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm vụ án trên theo hướng hủy Bản án sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết lại theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của mình, không tranh chấp về thẩm quyền giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn. 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 ý kiến: 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: Sau khi đặt cọc tiền cho ông B, ông S phát hiện diện tích đất giảm nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S không đặt cọc lần 2. Việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do diện tích đất giảm bất thường không rõ nguyên nhân. Căn cứ Công văn số 478/TANDTC ngày 20/11/2019 của ngành Tòa án thì vụ án phải được chuyển cho Tòa án nơi có bất động sản là Tòa án nhân dân huyện B giải quyết. Tuy nhiên, sau khi thụ lý lại vụ án thì Tòa án nhân dân thành phố T không chuyển vụ án mà tiếp tục giải quyết vụ án theo yêu cầu của đương sự là trái với hướng dẫn của ngành Tòa án. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng thẩm quyền.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông S được thực hiện trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 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.

[2] Về nội dung, nhận thấy: Ông S với ông B đều thống nhất thừa nhận việc hai bên thỏa thuận ký kết “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018*” tại nhà của ông B ở địa chỉ: Số G, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện T (nay là B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 350630, sổ vào sổ 00061 QSDĐ/TU ngày 14/7/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Vũ Khắc B diện tích 28.894m² (giấy không có sơ đồ kèm theo); giá chuyển nhượng là 35.000.000.000 đồng, tài sản gắn liền với đất là: Cao su, xà cừ và nhà (bút lục 36). Theo nội dung hợp đồng, hai bên thỏa thuận: “*Bên B (ông S) có nghĩa vụ đi đăng ký quyền sử dụng đất tại các cơ quan có thẩm quyền*”; “*giá chuyển nhượng: 34.900.000.000 đồng; đặt cọc lần 1: 2.000.000.000 đồng, ngày đặt cọc: 18/8/2018; đặt cọc lần 2: 10.000.000.000 đồng, ngày đặt cọc: 18/9/2018*”; trong vòng 60 ngày kể từ ngày 18/8/2018 đến ngày 18/10/2018, hai bên ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông S sẽ giao số tiền còn lại là 22.900.000.000 đồng cho ông B. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì những nội dung trên được xem là “*tình tiết, sự kiện không phải chứng minh*”. Nguyên nhân hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do: Sau khi đo đạc thực tế, ông S biết diện tích đất giảm còn 22.166,7m² nên yêu cầu ông B giảm giá, nhưng ông B không giảm nên ngày 18/9/2018 ông S không đặt cọc lần 2 số tiền 10.000.000.000 đồng và không

đồng ý nhận chuyển nhượng. Đến ngày 29/3/2019, ông S khởi kiện ông B yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018*” giữa ông B với ông S; buộc ông B trả lại cho ông S số tiền cọc 2.000.000.000 đồng; ngoài hai yêu cầu trên, ông S không yêu cầu ông B phải trả lãi suất hay phải bồi thường thiệt hại và cũng không yêu cầu Tòa án xem xét đến quyết định cá biệt trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Đây là vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[3] Xét nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về thẩm quyền giải quyết vụ án, nhận thấy: Vụ án trước đây đã được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý và xét xử theo Bản án sơ thẩm số 142/2019/DS-ST ngày 28/11/2019. Tại Bản án phúc thẩm số 73/2020/DS-PT ngày 13/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xác định: Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B, huyện T (nay là B), tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nơi có bất động sản là Tòa án nhân dân huyện B theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; do đó, tuyên hủy Bản án số 142/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T để giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền. Sau khi Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý lại vụ án, ngày 23/6/2020 ông S có “*Đơn yêu cầu Tòa án xem xét*” và có “*Văn bản thỏa thuận*” với ông B đề yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T là “*nơi bị đơn cư trú*” để tiếp tục giải quyết vụ án. Xét thấy, theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là “*quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự*”, nhưng việc ông S với ông B “*tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản yêu cầu*” Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết vụ án là không phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, theo như đã nêu tại mục [2] thì ông S chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018*” giữa ông S với ông B, buộc ông B trả lại cho ông S số tiền cọc 2.000.000.000 đồng; ngoài ra, ông S không còn yêu cầu nào khác nên đối tượng tranh chấp ở đây là “*số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng*” không phải là “*bất động sản*”. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ nhằm làm rõ nguyên nhân diện tích đất thực tế bị giảm xuống so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là “*Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 518-2018 ngày 17/10/2018 và số 758-2018 ngày 27/12/2018*” do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B lập, theo đó xác định: “*Diện tích pháp lý là 28.894m²; diện tích thực tế được cấp giấy chứng nhận là 20.733,4m²; chưa được cấp giấy chứng nhận là 1.433,3m² do trên bản đồ địa chính thể hiện là Suối và 1.766,1m² ông B không sử dụng; diện tích hiện trạng ông Vũ Khắc B đang sử dụng là 22.167,2m²*” (bút lục 268-271). Cho thấy, nguyên nhân diện tích đất thực tế bị giảm là do một phần thể hiện là Suối và một phần ông B không sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đương sự đều không yêu cầu Tòa án phải trưng cầu đo đạc và định giá đất; cam kết không khiếu nại về thẩm quyền giải quyết vụ án; đồng thời, có “*Văn bản thỏa thuận*” yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T là “*nơi thực hiện hợp đồng*” tiếp tục giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân thành phố T căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiếp tục giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật. Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng: Đất tranh chấp tọa lạc tại xã B, huyện T (nay là B) nên căn cứ nhận định tại Bản án phúc thẩm số 73/2020/DS-PT ngày 13/5/2020 của Tòa án

nhân dân tỉnh Bình Dương; Điều 34, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Công văn 478/TANDTC ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B nên kháng nghị yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nơi có bất động sản để giải quyết là xác định chưa chính xác yêu cầu khởi kiện của ông S; mặt khác, Công văn 478/TANDTC ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tối cao là văn bản *“trao đổi nghiệp vụ”*, không phải văn bản quy phạm pháp luật; việc hủy án với lý do nêu trên chỉ kéo dài thời gian giải quyết, gây tổn thất về chi phí đi lại cho đương sự, nhưng không làm thay đổi bản chất của vụ việc nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông S, nhận thấy: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; lời khai của những người làm chứng (BL 48-57, 125) và nội dung Biên bản đối chất ngày 11/7/2019 (BL 80-83), có căn cứ xác định: Trước khi ông S ký hợp đồng đặt cọc nêu tại mục [2] với ông B, ông S đã được ông B đưa đi xem xét thực tế toàn bộ khu đất, trên đất có trồng cao su, xà cừ và nhà ở; đất có hàng rào, khuôn viên đầy đủ và ông B có nói với ông S: *“Tôi bán toàn bộ diện tích đất trong hàng rào này với giá 35 tỷ đồng. Ông S có hỏi diện tích bao nhiêu thì ông B nói là không biết, vì đất đã được cấp sổ rất lâu và chưa có đo đạc lại, nếu đo ra dư thì bên mua hưởng, còn thiếu thì bên mua chịu”*; chứng cứ thể hiện qua lời khai của ông S tại Biên bản đối chất ngày 11/7/2019, ông S xác định: *“Tôi có nói nếu dư thiếu vài trăm mét vuông thì không sao, nhưng đo lại thiếu quá nhiều nên tôi yêu cầu ông B tính toán lại”* (BL 81). Sau khi xem xét thực tế khu đất, ông S đồng ý nhận chuyển nhượng nên hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên. Ngoài ra, sau khi đặt cọc cho ông B số tiền 2.000.000.000 đồng, ông S đã ký *“Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 30/8/2018”* để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên lại cho ông Nguyễn Hoàng Sinh với giá 36.000.000.000 đồng và nhận đặt cọc của ông S1 số tiền 1.000.000.000 đồng (BL 59). Tuy nhiên, do ông S không đồng ý nhận chuyển nhượng đất nên thỏa thuận giữa ông S với ông S1 tại *“Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 30/8/2018”* vẫn chưa thực hiện.

[5] Xét nội dung *“Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018”*, nhận thấy: Mặc dù, hợp đồng đặt cọc tiền chỉ có ông B ký, nhưng các thành viên trong gia đình ông B đều thống nhất, không có ý kiến phản đối, số tiền cọc nhận từ ông S được bà Ng (vợ ông B) quản lý (BL 102) nên việc ông B đại diện cho các thành viên trong gia đình ký kết hợp đồng đặt cọc với ông S là không trái quy định tại khoản 2 Điều 212 của Bộ luật Dân sự nên *“Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018”* phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, ngày 18/9/2018 ông S phải đặt cọc lần 02 cho ông B với số tiền 10.000.000.000 đồng, nhưng ông S không thực hiện là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng. Việc ông S cho rằng: Sau khi đo đạc thực tế thì thiếu hơn 6.726m² đất nên không đồng ý nhận chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ hai bên đã thống nhất thỏa thuận: *“Bán toàn bộ diện tích đất trong hàng rào ... với giá 35 tỷ đồng...vì đất đã được cấp sổ rất lâu và chưa có đo đạc lại, nếu đo ra dư thì bên mua hưởng, còn thiếu thì bên mua chịu”*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc *“buộc ông B trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng”*, xác định số tiền 2.000.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của ông B là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, ông S khởi kiện yêu cầu hủy *“Hợp*

đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018” và buộc ông B phải trả lại tiền cọc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 2.000.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của ông B, nhưng không xử lý hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông S, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm về phần này và sửa phần án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[6] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn S; không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông S được chấp nhận một phần 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 S không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, 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. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/9/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đối với Bản án số 50/2020/DS-ST ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn S, sửa một phần quyết định của Bản án số 50/2020/DS-ST ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2. 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn S đối với bị đơn ông Vũ Khắc B về việc: Hủy *“Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/8/2018”* giữa (bên A) ông Vũ Khắc B với (bên B) ông Hồ Văn S.

2. 2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn S đối với bị đơn ông Vũ Khắc B về việc: *“Buộc ông Vũ Khắc B phải trả lại cho ông Hồ Văn S số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng)”*. Ông Vũ Khắc B được quyền sở hữu số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) do ông Hồ Văn S đặt cọc.

2. 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hồ Văn S phải chịu 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng); được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0033842 ngày 25/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông Hồ Văn S còn phải nộp thêm số tiền 71.700.000 đồng (bảy mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Ông Vũ Khắc B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn S không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho ông Hồ Văn S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0050330 ngày 28/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp Bản án được thi hành án 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 Điều 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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- 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 Đức Cường