

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 12/2021/DS-PT

Ngày: 01/04/2021

Về việc: “Tranh chấp H đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Phương

Các thẩm phán: Ông Trần Hữu Viên

Bà Lê Thị H

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Kim Liên** – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 04 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 71/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp H đồng đặt cọc*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 04/2020/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2021/QĐ-PT ngày 11/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2021/QĐ-PT ngày 25/3/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức M, sinh năm: 1952; Nơi cư trú: 16/4A Nguyễn Văn N, phường B, quận G, thành phố Hồ Chí M.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Vũ Thị A, sinh năm 1980

Địa chỉ liên lạc: 15A Lê Quý Đ, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Đức H, sinh năm: 1956; Nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích H pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tường L, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa; Địa chỉ liên lạc: STH 26.03 đường A, Khu đô thị L, phường P thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Ngô Đức H, sinh năm: 1982; Nơi cư trú: Thôn Q, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2. Bà Trịnh Thị N, sinh năm: 1958, Nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

3. Ông Ngô Đức H, sinh năm: 1983, Nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

4. Bà Trần Thị C, sinh năm: 1985; Nơi cư trú: Thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Bà N, ông H và bà C đều ủy quyền cho ông Ngô Đức H. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Đức M và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 20/12/2018, bên bán (ông H, bà N, ông H, ông Hải) và bên mua (ông M) ký H đồng đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất với nội dung như sau: Bên bán đồng ý bán cho ông M hai thửa đất bao gồm thửa số 148, diện tích 1133,3m² (thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 524730, sổ vào sổ cấp GCN CH01145 được UBND huyện C cấp ngày 17/8/2012 cho hộ ông H, bà N) và thửa đất số 221, tờ bản đồ số 12, diện tích 1285,9m² (thuộc chứng nhận quyền sử dụng đất CK 785289, sổ vào sổ cấp GCN CH 04297 được UBND huyện C cấp ngày 15/01/2018 cho ông Hải) đều tại Thôn B, xã C, huyện C với giá bán 3.200.000.000 đồng, bên mua đặt cọc trước 300.000.000 đồng và tiếp tục thanh toán cho bên bán số tiền còn lại vào ngày 20/01/2019 (sau khi công chứng); bên bán cam kết các thửa đất trên thuộc quyền sở hữu của mình và không thuộc diện cấm giao dịch; nếu bên mua vi phạm H đồng thì chịu mất số tiền đặt cọc, bên bán vi phạm thì sẽ bị phạt cọc gấp 5 lần tiền đặt cọc. Sau khi ký H đồng đặt cọc các bên tiến hành thủ tục công chứng H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phương thức thanh toán trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Thực tế H đồng đặt cọc chỉ có bên mua và bên bán nhưng ông H và ông Hải ký dưới phần người làm chứng là do lỗi đánh máy. Điều này các bên đều xác nhận là đúng.

Ngày 21/12/2018, hai bên có mặt đầy đủ để cắm mốc ranh giới thì phát hiện một phần diện tích đất liền kề thửa đất số 148, tờ bản đồ số 12 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có khoảng 10m ngang. Khi đó, các bên đều thống nhất thỏa thuận bên bán chuyển nhượng thêm phần diện tích này với giá là 600.000.000 đồng và bên mua (ông M) sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích này.

Ngày 25/12/2018, các bên viết tay giấy cam kết ở mặt sau của H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 với nội dung: bên bán là gia đình ông H đồng ý thỏa thuận ông M sẽ mua đất theo hiện trạng sổ đối với thửa đất số 148 và thửa đất số 221 thuộc tờ bản đồ số 12; diện tích theo hai sổ: thửa đất số 148, diện tích 1133,3m²

và thửa đất số 221, diện tích 1.285,9m², tổng cộng hai sổ là 2419,2m². Sổ đất còn dư ngoài hai sổ bán cho ông M với số tiền 600.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.800.000.000 đồng, trừ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, còn lại là 3.500.000.000 đồng. Bên bán cam kết không tranh chấp sổ đất dư còn lại sát bên cống. Thời gian thanh toán cho bên bán trong vòng 45 ngày kể từ ngày 20/12/2018 đến ngày 05/02/2019 (Bên mua lo tất cả các thủ tục làm sổ, khoản thuế và chi phí làm sổ nếu không thực hiện đúng sẽ mất tiền đặt cọc). Ông H, bà N và ông H cam kết thửa đất còn dư một khoảng đất ngang 10m chưa có sổ, dọc theo giáp ranh đường mương, không bị xâm lấn, tranh chấp dưới mọi hình thức.

Ngày 17/01/2019, ông M chuyển số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng vào tài khoản ông Hải, có sự đồng ý của ông H về việc đại diện bên bán nhận tiền cọc. Sau đó, ông M đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Cam Lâm xin cung cấp thông tin thì phát hiện các thông tin trong hai sổ của thửa đất số 148 và thửa đất số 221 không đúng vì diện tích quy hoạch và diện tích thực tế lớn hơn giấy chứng nhận được cấp. Lúc đó, ông M có thông báo cho ông H không thực hiện mua bán nữa (ngày nào thì ông M không nhớ rõ). Ông M có liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cthì được trả lời theo Trích lục bản đồ kiểm tra quy hoạch ngày 11/02/2019 thì thửa đất số 148, tờ bản đồ số 12 có đến 706,2m² đất quy hoạch giao thông và thửa đất số 221, tờ bản đồ số 12 cần đính chính lại diện tích mới có thể chuyển nhượng theo thông báo từ chối giải quyết hồ sơ số 391 ngày 18/02/2019. Sau ngày 05/02/2019, hai bên không gặp nhau hay liên lạc gì.

Nay ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018, bao gồm cả giấy cam kết ngày 25/12/2018 và yêu cầu ông H trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng; giữ nguyên việc rút yêu cầu về khoản tiền phạt vi phạm H đồng đặt cọc là 1.500.000.000 đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Đức H trình bày:* Vợ chồng ông H, bà N có hai người con chung là Ngô Đức H và Ngô Đức H. Ông H xác nhận bên bán là ông H, bà N, ông H, ông Hải và bên mua là ông M. Hai bên thỏa thuận ký H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 để chuyển nhượng thửa 148 và thửa 221 (đã có giấy chứng nhận) và Giấy cam kết ngày 25/12/2018 để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ngang 10m (chưa có giấy chứng nhận). Ông Hải là người đại diện nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng qua tài khoản của Hải (ông H, bà N, ông Hải và ông H đều thừa nhận).

Về nguồn gốc thửa đất số 148 và thửa đất số 221 thuộc tờ bản đồ số 12 đều đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích dư ra khoảng 10m ngang liền kề thửa đất số 148 do gia đình ông H khai hoang và sử dụng từ năm 1998 đến nay, không có ai tranh chấp và cũng chưa đi đăng ký hay kê khai quyền sử dụng đất dư này. Việc gia đình ông H viết cam kết sau hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để khẳng định thông tin trong hai sổ là đúng. Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 221, tờ bản đồ số 12 cấp cho Hải thì Hải có ủy quyền miệng đồng ý cho ông H giữ từ trước đến nay để thuận tiện cho việc bán đất.

Sau khi ký giấy cam kết ngày 25/12/2018 cho đến ngày 05/02/2019 hai bên không gặp nhau và ông M không thông báo cho gia đình ông H bất cứ thông tin gì về việc không mua bán nữa. Ông M là người vi phạm H đồng đặt cọc, tự ý chấm dứt việc giao dịch và gia đình chỉ nghe H có báo lại là ngày 10/3/2019, H chủ động liên lạc gọi ông M thì ông M bảo không mua bán nữa. Ông M cho rằng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 12 có đến 706,2 m² đất quy hoạch giao thông thì gia đình ông H không biết, không nghe thông báo hay nhận văn bản nào của địa phương. Còn đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 12 cần đính chính lại diện tích mới có thể chuyển nhượng vì theo bản đồ VN-2000 thì diện tích là 1303,9m² không đúng theo giấy chứng nhận đã cấp thì gia đình và ông Hải từ trước đến nay không có ý kiến hay tranh chấp gì về việc cấp sổ là do cơ quan nhà nước có thẩm quyền; ngoài ra bên bán và bên mua đã thỏa thuận là mua bán theo hiện trạng và diện tích trong sổ.

Ông H xác định H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 là để ký chuyển nhượng 02 thửa đất 148 và 221. Giấy cam kết viết tay ngày 25/12/2018 là thỏa thuận về chuyển nhượng phần diện tích ngang 10m chưa có sổ. H đồng đặt cọc là mục đích đảm bảo cho việc giao kết H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay, ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của của ông M và yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 và Giấy cam kết ngày 25/12/2018, nếu ông M không tiếp tục nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 148, 221 thì sẽ mất tiền cọc 300.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị N, Ngô Đức H đều trình bày:* Bà N, ông H thống nhất lời trình bày của ông Ngô Đức H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày: Bà C là vợ ông Ngô Đức H, hai bên kết hôn năm 2007. Bà C hoàn toàn không biết H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 và giấy cam kết ngày 25/12/2018, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 12, diện tích 1133,3m² là tài sản của hộ ông H. Bà C là thành viên trong hộ gia đình ông H nhưng không có đóng góp công sức gì trong việc hình thành khối tài sản trên. Nay bà C không có yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đức H trình bày:* Ông Hải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 221. Việc ông H thỏa thuận đặt cọc bán thửa đất này ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến trình bày của ông H.

Tại Bản án sơ thẩm số: 04/2020/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 123, Điều 131, Điều 288, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên xử:

- Tuyên bố giao dịch đặt cọc xác lập giữa ông Nguyễn Đức M và ông Ngô Đức H, bà Trịnh Thị N, ông Ngô Đức H, ông Ngô Đức H được ghi trong H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 và giấy cam kết ngày 25/12/2018 vô hiệu.

Ông Ngô Đức H, bà Trịnh Thị N, ông Ngô Đức H, ông Ngô Đức H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Đức M 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của ông Nguyễn Đức M yêu cầu ông Ngô Đức H trả 1.500.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/7/2020, bị đơn ông Ngô Đức H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày: Yêu cầu tiếp tục thực hiện H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018, nguyên đơn từ bỏ thực hiện H đồng đặt cọc thì phải chịu mất cọc. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bên bị đơn.

Đối với phần đất ngang 10m ông M cam kết có trách nhiệm làm sổ và chịu các chi phí làm sổ nhưng ông M tự ý từ bỏ cam kết là lỗi do ông M nhưng phần này chỉ cam kết, không thỏa thuận đặt cọc, không cam kết nghĩa vụ bồi thường nên ông M không mua thì vẫn là đất của bên bán.

- Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

- Về thủ tục: 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 2015.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xác định Giấy đặt cọc ngày 20/12/2018 và Giấy cam kết ngày 25/12/2018 là cùng một giao dịch không thể tách rời nhưng quá trình giải quyết không thụ lý bổ sung đối với phần yêu cầu giải quyết giấy cam kết. Theo các tài liệu chứng cứ và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy giấy cam kết là một phần không thể tách rời của H đồng đặt cọc nêu trên là không có cơ sở. Đồng thời các thửa đất 148 và 221 theo Giấy đặt cọc số tiền 300.000đồng nên có thể hiểu rằng đặt cọc mỗi thửa đất là 150.000đồng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên H đồng đặt cọc vô hiệu mà không giải quyết hậu quả của H đồng vô hiệu là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, vị đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 22/7/2020, Tòa án nhân dân huyện C xét xử vụ án. Ngày 29/7/2020, ông Ngô Đức H kháng cáo bản án trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức H và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy:

Ngày 20/12/2018, ông Ngô Đức H và ông Nguyễn Đức M đã thống nhất ký H đồng đặt cọc với nội dung: Bên bán (ông Ngô Đức H, bà Trịnh Thị N, ông Ngô Đức H và ông Ngô Đức H) đồng ý bán cho bên mua (ông Nguyễn Đức M) hai thửa đất gồm: Thửa đất số 148, diện tích 1133,3m² và thửa đất số 221, diện tích 1285,9m² đều thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thôn Bắc Vĩnh, xã Cam Hải Tây (đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng, bên mua đặt cọc 300.000.000 đồng và thanh toán cho bên bán số tiền còn lại kể từ ngày đặt cọc đến ngày 20/01/2019 (sau khi công chứng). Bên bán cam kết các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bên bán và không thuộc diện cấm giao dịch theo quy định pháp luật; Việc ký H đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Hai bên cam kết nếu bên bán vi phạm thì sẽ bị phạt cọc gấp 5 lần tiền đặt cọc, bên mua vi phạm H đồng thì chịu mất số tiền đặt cọc.

Ngày 21/12/2018, hai bên đo đạc và kiểm tra ranh mốc đất thì phát hiện một phần diện tích đất liền kề thửa đất số 148, tờ bản đồ số 12 có khoảng 10m ngang không thuộc trong sổ và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/12/2018, hai bên viết giấy cam kết thỏa thuận mua thêm đối với phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận với giá là 600.000.000 đồng. Bên mua tự lo các khoản thuế và chi phí làm sổ. Sau khi đặt cọc, ông M được biết thông tin diện tích đất bị quy hoạch giao thông quá lớn (706,2m²) và bị từ chối giải quyết hồ sơ cung cấp thông tin các thửa đất. Do đó, ông M cho rằng bên bán vi phạm thỏa thuận nên yêu cầu hủy H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 và buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét:

[3.1] Xét H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 giữa ông Ngô Đức H và ông Nguyễn Đức M:

Tại Điều 1 của H đồng đặt cọc các bên đã xác định đối tượng đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng là thửa đất số 221, diện tích 1285,9m² và thửa đất số 148, diện tích 1133,3m² đều thuộc tờ bản đồ 12 tại Thôn B, xã C, huyện C đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên bán. Điều này thể hiện các bên đã kiểm tra thông tin và ghi vào nội dung thỏa thuận đặt cọc. Tại Điều 2 của H đồng đặt cọc hai bên còn thỏa thuận giá chuyển nhượng hai thửa đất là 3.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, thời hạn thanh toán tiền chuyển nhượng là kể từ ngày đặt cọc đến ngày 20/01/2019. Đồng thời, tại Điều 2 của H đồng quy định: *“Bên bán cam kết các thửa đất nêu tại Điều 1 của H đồng đặt cọc thuộc quyền sử dụng của bên bán và không bị cấm giao dịch theo quy định pháp luật. Việc ký kết H đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Nếu không thực hiện đúng theo H đồng đặt cọc thì bên bán chịu trách nhiệm trả gấp 05 lần cho bên mua, nếu bên mua không thực hiện đúng H đồng đặt cọc thì không nhận lại số tiền cọc”*.

Như vậy, theo thông tin trong H đồng đặt cọc thì đối tượng được đặt cọc chuyển nhượng là hai thửa đất ghi trong nội dung H đồng đều đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm giao dịch không bị tranh chấp, trong thời hạn giao đất, không bị kê biên và không thuộc trường H không được chuyển nhượng. Đồng thời, các chủ thể tham gia giao dịch đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc, không bị lừa dối và thực hiện giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 117 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định H đồng đặt cọc nêu trên có hiệu lực thực hiện theo quy định pháp luật. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên H đồng đặt cọc vô hiệu là không có cơ sở.

[3.2] Xét giấy cam kết ngày 25/12/2018 giữa ông Ngô Đức H và ông Nguyễn Đức M:

Theo Giấy cam kết cho thấy hai bên thỏa thuận nội dung ông Nguyễn Đức M sẽ mua đất theo hiện trạng sổ tại hai thửa đất số 221, diện tích 1285,9m² và thửa số 148, diện tích 1133,3m² tờ bản đồ 12. Tổng hai sổ có diện tích là 2419,2m². Sổ đất còn dư ngoài sổ đỏ đã bán cho ông Nguyễn Đức M với số tiền là 600.000.000đồng. Theo nội dung Giấy cam kết vẫn khẳng định các bên thực hiện việc chuyển nhượng theo hiện trạng hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích ngoài sổ (ngang khoảng 10m) thỏa thuận chuyển nhượng riêng là 600.000.000đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác định rằng lý do có Giấy cam kết ngày 25/12/2018 là vì sau khi hai bên xác định mốc giới thì có phần đất phát sinh ngoài sổ (ngang khoảng 10m), hai bên cam kết chuyển nhượng riêng phần đất này và ông M có nghĩa vụ làm sổ, thanh toán các loại phí khi làm sổ đối với phần đất chưa có sổ này để tránh việc xảy ra tranh chấp về sau đối với phần đất không có giấy chứng nhận.

Hội đồng xét xử thấy rằng, Giấy cam kết này bản chất là sự thỏa thuận riêng giữa Bên bán và Bên mua đối với phần đất ngang 10m chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nội dung xác định giá bán, việc thanh toán và nghĩa vụ chi phí làm sổ đối với phần đất này. Do đó, Giấy cam kết này không phải là thỏa thuận đặt cọc bổ sung đối với hai thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trong nội dung H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018. Vì vậy, nội dung Giấy cam kết này chỉ là thỏa thuận riêng đối với phần đất ngang 10m chưa có giấy chứng nhận nên không phải là điều kiện làm vô hiệu H đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 như phân tích tại phần [3.1].

[3.3] Xét về lỗi thực hiện: Theo phân tích tại phần [3.1], H đồng đặt cọc được ký kết giữa hai bên đương sự đúng theo quy định pháp luật nên phải đảm bảo được thực hiện. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Đức M đã từ chối không tiếp tục thực hiện việc ký kết H đồng chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 2 của H đồng đặt cọc nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông M. Do đó, ông M phải chịu nghĩa vụ theo cam kết của H đồng (*không nhận lại số tiền đã đặt cọc*) nên nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000đồng là không có cơ sở.

[3.4] Về ý kiến của bên nguyên đơn cho rằng: Bên bán biết được thửa đất số 221, diện tích 1285,9m² và thửa đất số 148, diện tích 1133,3m² đều thuộc tờ bản đồ 12 tại Thôn B, xã C, huyện C đã bị quy hoạch giao thông và không đủ điều kiện chuyển nhượng. Theo Thông báo từ chối giải quyết hồ sơ số 391/TB-CNCL ngày 18/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đã trả lời “*xác định chưa đủ điều kiện cung cấp thông tin đất đai cho ông Nguyễn Đức M. Lý do: Đối chiếu bản đồ VN 2000 tương ứng với thửa đất số 221, tờ bản đồ 12 thì diện tích là 1303,9m² không đúng theo giấy chứng nhận đã cấp... ”*. Qua thông tin của thông báo này cho thấy ông M không thuộc đối tượng đủ điều kiện để được cung cấp thông tin và thông tin ông M gửi hồ sơ yêu cầu cung cấp thông tin không đúng theo giấy chứng nhận mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp nên đã bị từ chối giải quyết hồ sơ. Như vậy, việc từ chối giải quyết hồ sơ cung cấp thông tin cho ông M là thuộc trường H không đúng đối tượng và thông tin hồ sơ nộp không đúng. Hội đồng xét xử thấy rằng, ông M xác định Thông báo trên đối với các thửa đất đã có giấy chứng nhận không đủ điều kiện chuyển nhượng là không có cơ sở.

[3.5]. Về việc nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc số tiền 1.500.000.000đồng nên đình chỉ xét xử theo quy định pháp luật.

[3.6]. Đối với ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm chưa thụ lý bổ sung đối với phần Giấy cam kết ngày 25/12/2018, xác định số tiền đặt cọc 300.000đồng cho hai thửa đất 221 và 148 nên có thể hiểu là đặt cọc mỗi thửa đất là 150.000đồng, tuyên H đồng đặt cọc vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả H đồng vô hiệu. Theo phân tích tại các mục từ [3.1 đến 3.4], không có cơ sở xác định H đồng đặt cọc vô hiệu nên đề nghị của vị đại diện viện kiểm sát hủy một phần bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên cho thấy H đồng đặt cọc nêu trên được hai bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy H đồng đặt cọc và chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu hủy H đồng đặt cọc và chịu án phí về yêu cầu trả số tiền đặt cọc không được chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức M về “Yêu cầu hủy H đồng đặt cọc lập ngày 20/12/2018” giữa ông Nguyễn Đức M và ông Ngô Đức H đối với việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 221, diện tích 1285,9m² và thửa đất số 148, diện tích 1133,3m² đều thuộc tờ bản đồ 12 tại Thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức M về việc buộc ông Ngô Đức H trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức M buộc ông Ngô Đức H phải trả số tiền phạt cọc là 1.500.000.000đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

*** Về án phí:**

- Ông Nguyễn Đức M phải nộp 15.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 33.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0004685 ngày 13/03/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lâm. Trả lại cho ông Nguyễn Đức M số tiền 17.700.000 đồng (Mười bảy triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí.

- Trả lại cho ông Ngô Đức H 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0008340 ngày 25/08/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Viện KSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn, văn phòng.

Võ Đình Phương