

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 222/2022/DS-PT

Ngày 20-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**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 Trung Dũng

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 200/2022/TLPT-DS ngày 09/8/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DSST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Kết T, sinh năm 1976; hộ khẩu thường trú: số 121, đường T, khu phố 2, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1960; hộ khẩu thường trú: số 58, đường N, khu phố 1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1965; hộ khẩu thường trú: số 58, đường N, khu phố 1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 06/9/2022).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1965; hộ khẩu thường trú: số 58, đường N, khu phố 1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú: số 58, đường N, khu phố 1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà V: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1965; hộ khẩu thường trú: số 58, đường N, khu phố 1, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 17/9/2022).

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1986; hộ khẩu thường trú: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hữu L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- *Theo Đơn khởi kiện ngày 26/10/2021, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/4/2022, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Kết T trình bày:*

Ngày 05/5/2021, giữa ông Trương Kết T và ông Nguyễn Hữu L cùng thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 256,8m² (cùng tài sản trên đất) thuộc thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất trên là của con gái của ông L tên Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1985 có địa chỉ tại khu phố 1, thị trấn D, huyện D đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06909 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2019 cho bà V. Bà V ủy quyền lại cho cha là ông L, theo nội dung ủy quyền, ông L có toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho lại cho người khác đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Ông T và ông L thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 725.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng), ông T đặt cọc trước cho ông L số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 625.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng) sẽ được thanh toán vào ngày 05/7/2021 khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận phía ông L sẽ có nghĩa vụ lo các thủ tục, giấy tờ cần thiết để công chứng hợp đồng chuyển nhượng và nếu không chuyển nhượng được sẽ phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc; phía ông T sẽ chịu thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ, nếu ông T không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ bị mất tiền cọc. Hai bên cùng thống nhất lập “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” vào ngày 05/5/2021 để thể hiện nội dung sự việc, hợp đồng được lập theo mẫu có sẵn và được lập thành 02 bản, ông T và ông L mỗi bên giữ 01 bản chính và được bà Nguyễn Thị N là người môi giới đất viết và ký tên xác nhận làm chứng.

Do tình hình dịch bệnh Covid 19 nên ngày 28/6/2021, hai bên cùng thống nhất dời ngày công chứng hợp đồng từ ngày 05/7/2021 sang ngày 12/7/2021. Đến ngày 09/7/2021, vẫn do tình hình dịch Covid 19 nên ông T cùng với ông L tiếp tục thống nhất đến ngày 09/8/2021 hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sự việc được thể hiện bằng việc bà D viết vào mặt sau của “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 05/5/2021, bản do ông L giữ. Tuy nhiên, đến ngày

09/8/2021, dịch bệnh Covid 19 vẫn còn diễn biến phức tạp, địa bàn huyện D vẫn áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ về phòng, chống dịch nên các Văn phòng công chứng chưa hoạt động trở lại, do đó các bên không thể công chứng được hợp đồng. Sang tháng 9 năm 2021, khi UBND huyện D bỏ áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ về phòng, chống dịch Covid 19, các văn phòng công chứng và cơ quan Nhà nước hoạt động trở lại thì ông T có điện thoại cho ông L nhưng ông L chỉ nói “alo” rồi cúp máy. Sau đó mấy ngày, ông T gặp vợ của ông L là bà D tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D, ông T có hỏi việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà D nói là ông T đã mất tiền cọc. Từ khoảng đầu tháng 9/2021 đến nay, ông T và ông L không có liên lạc hay thỏa thuận gì với nhau về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó thì ông T làm đơn khởi kiện ông L tại Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện theo “Đơn khởi kiện bổ sung” ngày 21/4/2022 về việc không yêu cầu ông L thanh toán số tiền 100.000.000 đồng phạt cọc; giữ nguyên yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 05/5/2021 giữa ông T với ông L để chuyển nhượng phần đất có diện tích 256,8m² thuộc thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; đồng thời, ông T yêu cầu ông L trả lại số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Chứng cứ nguyên đơn ông T cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 26/10/2021; đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/4/2022; bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu; bản photo “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 05/5/2021; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06909 ngày 17/7/2019 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Tường V; đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ gửi tài liệu chứng cứ; đơn yêu cầu không hòa giải theo Luật Hòa giải, Đối thoại tại Tòa án; Bản photo Công văn số 1252/UBND-VX ngày 10/7/2021 của UBND huyện D về việc thực hiện Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ; bản photo Công văn số 4436/UBND-VX ngày 5/9/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thực hiện biện pháp phòng, chống dịch tại các huyện “vùng xanh” để phòng, chống dịch Covid 19; bản photo Công văn số 1813/UBND-VX ngày 05/9/2021 của UBND huyện D về việc thực hiện Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Hữu L trình bày:

Ông L thống nhất với lời trình bày của ông T về việc hai bên có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Ngày 05/5/2021, giữa ông T và ông L cùng thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 256,8m² (cùng tài sản trên đất) thuộc thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất là con gái của ông L tên Nguyễn Thị Tường V, sinh

năm 1985 có địa chỉ tại khu phố 1, thị trấn D, huyện D đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06909, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2019 cho bà V. Bà V ủy quyền lại cho cha là ông L, theo nội dung hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2020 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân, ông L có toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho lại cho người khác đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Ông L và ông T thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 725.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng), ông T đã đặt cọc trước cho ông L số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 625.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng) sẽ được thanh toán vào ngày 05/7/2021 khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận phía ông L sẽ có nghĩa vụ lo các thủ tục, giấy tờ cần thiết để công chứng hợp đồng chuyển nhượng và nếu không chuyển nhượng được sẽ phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc; phía ông T sẽ chịu thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ, nếu ông T không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ bị mất tiền cọc. Hai bên cùng thống nhất lập “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” vào ngày 05/5/2021 để thể hiện nội dung sự việc, hợp đồng theo mẫu có sẵn và được lập thành 02 bản, ông T và ông L mỗi bên giữ 01 bản chính và được bà Nguyễn Thị N là người môi giới đất viết và ký tên xác nhận làm chứng.

Ngày 28/6/2021, ông T đến nhà ông L để xin dời ngày công chứng hợp đồng từ ngày 05/7/2021 sang ngày 12/7/2021 và được ông L đồng ý. Đến ngày 09/7/2021, ông T tiếp tục đến nhà ông L năn nỉ, xin ông L đến ngày 09/8/2021 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng được ông L đồng ý. Sự việc trên được thể hiện bằng việc bà D (vợ của ông L) viết nội dung thỏa thuận vào mặt sau của “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 05/5/2021, bản do ông L giữ. Ngoài việc ông T xin dời ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T còn có ý kiến khác là xin lại một phần của số tiền đặt cọc trong trường hợp ông T không đến để cùng công chứng hợp đồng. Ông L đồng ý trả lại cho ông T số tiền cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) với điều kiện là ông T phải đưa lại bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021 giữa các bên. Tuy nhiên, ông T không đưa lại bản chính của hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021 nên ông L đã không trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng cho ông T.

Đến ngày 09/8/2021, dịch bệnh Covid 19 vẫn còn diễn biến phức tạp, địa bàn huyện D vẫn áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ về phòng, chống dịch nên các văn phòng công chứng chưa hoạt động trở lại, do đó các bên không thể công chứng được hợp đồng.

Để chuẩn bị cho việc công chứng hợp đồng với ông T, ông L đã chuẩn bị: Hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2020 giữa bà V và ông L; thực hiện khảo sát hiện trạng thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D vào ngày 12/5/2021; thực hiện Trích lục địa chính đối với thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D vào ngày 14/5/2021 tại Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện D; thực hiện xác nhận tình trạng bất động sản vào ngày 17/5/2021, được UBND thị trấn D xác nhận ngày 07/7/2021. Ông L đã thực hiện chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ pháp lý cần thiết để chuẩn bị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Đồng thời ông L có chụp lại các giấy tờ nêu trên để gửi qua zalo của ông T qua số điện thoại 0918.104.676 của ông T. Do đó, lỗi dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng là lỗi của ông T.

Ngày 01/9/2021, ông L điện thoại nhiều lần cho ông T để hai bên thỏa thuận việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T không nghe máy. Đầu tháng 9/2021, khi UBND huyện D bỏ áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ về phòng, chống dịch Covid 19 trên địa bàn huyện, các Văn phòng Công chứng và cơ quan Nhà nước hoạt động trở lại thì ông L nhiều lần điện thoại cho ông T kêu chuẩn bị tiền để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T viện cớ chưa chuẩn bị đủ tiền, thiếu giấy tờ này kia nên cố tình trì hoãn không đến gặp ông L để cùng đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giữa ông L và ông T không thỏa thuận được với nhau ngày cụ thể để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực chất là ông T nhận chuyển nhượng đất với hình thức “lướt sóng”, sau khi đặt cọc cho ông L xong thì muốn chuyển nhượng, sang tay lại cho người khác nhưng chưa tìm được người mua đất nên cố tình kéo dài thời gian thực hiện công chứng hợp đồng.

Tại phiên tòa, ông L vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình tố tụng trước đó. Ông L chỉ đồng ý hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 05/5/2021 giữa ông T với ông L để chuyển nhượng phần đất có diện tích 256,8m² thuộc thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông L không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc yêu cầu ông L trả lại số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Chứng cứ bị đơn ông L cung cấp: Bản photo căn cước công dân của ông Nguyễn Hữu L; bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06909 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Tường V; bản photo hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2020 giữa bà V và ông L; bản photo “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” vào ngày 05/5/2021; bản photo Biên bản về việc khảo sát hiện trạng ngày 12/5/2021; bản photo Trích lục địa chính thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D; bản photo hóa đơn bán hàng ngày 14/5/2021; bản photo đơn đề nghị xác nhận tình trạng bất động sản ngày 07/7/2021; văn bản trình bày ý kiến ngày 22/02/2022.

Quá trình tiến hành tố tụng cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:

Bà D có quan hệ là vợ của ông L, là mẹ của bà V. Bà D chứng kiến toàn bộ quá trình ông T và ông L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, cụ thể:

Ngày 05/5/2021, bà D có chứng kiến việc ông Nguyễn Hữu L và ông Trương Kết T cùng thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 256,8m² (cùng tài sản trên đất) thuộc thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 725.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong ngày 05/5/2021, ông T đã đặt cọc trước cho ông L số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), bà D là người nhận dùm cho ông L số tiền trên, số tiền còn lại là 625.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng) hai bên thỏa thuận sẽ được thanh toán vào ngày 05/7/2021 khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận phía ông L sẽ có nghĩa vụ lo các thủ tục, giấy tờ cần thiết để công chứng hợp đồng chuyển nhượng và nếu không chuyển nhượng được sẽ phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc; phía ông T sẽ chịu thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ, nếu ông T không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ bị mất tiền cọc đã cọc trước là 100.000.000 đồng.

Ngày 28/6/2021, ông T đến nhà ông L và bà D để xin rời ngày công chứng hợp đồng từ ngày 05/7/2021 sang ngày 12/7/2021 và được ông L đồng ý. Đến ngày 09/7/2021, ông T tiếp tục đến nhà ông L năn nỉ, xin ông L đến ngày 09/8/2021 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng được ông L đồng ý. Bà D là người đã viết vào mặt sau của “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 05/5/2021, bản do ông L giữ với nội dung giữa ông L và ông T thỏa thuận đến ngày 09/8/2021, các bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Bà D thống nhất với lời trình bày của ông L như đã nêu ở trên và không cung cấp ý kiến gì khác.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D cung cấp: Bản photo căn cước công dân.

Quá trình tiến hành tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tường V trình bày:

Bà V có mối quan hệ là con gái của ông L và bà V. Bà V là chủ sở hữu phần đất có diện tích 256,8m² (cùng tài sản trên đất) thuộc thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06909 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2019. Ngày 15/8/2020, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân, bà V đã ký hợp đồng ủy quyền để ủy quyền lại cho cha là ông L thửa đất trên. Theo nội dung ủy quyền, ông L có toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho lại cho người khác đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Việc ông L có thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông T thửa đất trên thì bà V biết và hoàn toàn đồng ý với việc chuyển nhượng của ông L. Trước yêu cầu của ông T, bà V không có ý kiến, yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này và hoàn toàn thống nhất, đồng tình với ý kiến, quyết định của ông Nguyễn Hữu L.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V cung cấp: Đơn xin trình bày ý kiến ngày 14/12/2021 bà V; Văn bản trình bày ý kiến ngày 29/4/2022 của bà V; bản photo giấy chứng minh nhân dân.

Quá trình tiến hành tố tụng, người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào ngày 05/5/2021, tại nhà ông L có địa chỉ tại số 58, đường N, khu phố 1, thị trấn D, huyện D. Giữa ông Nguyễn Hữu L và ông Trương Kết T cùng thống nhất lập “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Hợp đồng theo mẫu có sẵn và được lập thành 02 bản, ông L và ông T mỗi bên giữ 01 bản chính, bà N là người viết nội dung hợp đồng. Sau khi bà N lập xong, bà N có đọc lại cho ông T và ông L cùng nghe, cùng ký tên lẫn tay xác nhận, bà N cũng ký tên, lẫn tay dưới mục người làm chứng. Ông L và ông T cùng thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 256,8m² (cùng tài sản trên đất) thuộc thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 725.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong ngày 05/5/2021, ông T đã đặt cọc trước cho ông Nguyễn Hữu L số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 625.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng) hai bên thỏa thuận sẽ được thanh toán vào ngày 05/7/2021 khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật. Ông L và ông T còn thỏa thuận với nhau về việc ông L sẽ có nghĩa vụ lo các thủ tục, giấy tờ cần thiết để công chứng hợp đồng chuyển nhượng và nếu không chuyển nhượng được sẽ phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc; phía ông T sẽ chịu thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ, nếu ông T không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ bị mất tiền cọc đã cọc trước là 100.000.000 đồng.

Ông L và bà D là người gửi bà N chào bán thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D. Khi gặp ông T, bà N có dẫn ông T đi coi đất, đưa cho ông T bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, sau đó cùng ông T đến nhà ông L để ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021.

Bà N có nghe bà D là vợ ông L nói: Ông T xin thêm thời gian để chuẩn bị tiền nhằm giao cho phía ông L khi hai bên tiến hành công chứng hợp đồng nhưng ông T không có tiền nên hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông T có đến gặp bà D và ông L để xin lại tiền cọc, ông L nói trả lại bản chính giấy đặt cọc ngày 05/5/2021 thì sẽ trả lại cho ông T 50.000.000 đồng tiền cọc, tuy nhiên ông T nói đã làm mất giấy cọc nên phía bà D và ông L đã không giao tiền 50.000.000 đồng cho ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DSST ngày 28/6/2022, Tòa án nhân dân huyện D đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông Trương Kết T đối với ông Nguyễn Hữu L.

1.1. Tuyên bố hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 05/5/2021 được ký kết giữa ông Trương Kết T với ông Nguyễn Hữu L đối với phần đất có diện tích 256,8m² thuộc thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06909 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Tường V.

1.2. Buộc ông Nguyễn Hữu L phải hoàn trả lại cho ông Trương Kết T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

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

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Kết T về việc ông Trương Kết T yêu cầu ông Nguyễn Hữu L phải thanh toán số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

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

Sau khi tuyên án, ngày 29/6/2022, bị đơn ông Nguyễn Hữu L kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tại hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận sẽ đến phòng công chứng và ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/7/2021, tuy nhiên do ảnh hưởng của dịch Covid 19 nên ông T và ông L đã thỏa thuận dời ngày công chứng vào ngày 12/7/2021, đến ngày 09/7/2021, vẫn do tình hình dịch Covid 19 nên ông T cùng với ông L tiếp tục thống nhất đến ngày 09/8/2021 hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 09/8/2021, dịch bệnh Covid 19 vẫn còn diễn biến phức tạp, địa bàn huyện D vẫn áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ về phòng, chống dịch nên các văn phòng công chứng chưa hoạt động trở lại, do đó các bên không thể công chứng được hợp đồng. Do đó, việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do sự kiện bất khả kháng, hai bên đều không có lỗi. Đến tháng 9/2021, các bên không thỏa thuận được để tiếp tục thực hiện hợp đồng và tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn đề nghị tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đồng ý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định không kháng cáo đối với phần Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Kết T về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu L phải thanh toán số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Do đó, phần này đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 05/5/2021, ông Nguyễn Hữu L và ông Trương Kết T cùng thống nhất lập “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” để chuyển nhượng phần đất có diện tích 256,8m² thuộc thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương phần đất trên có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Tường V (con gái của ông L và bà D) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06909 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2019; bà V ủy quyền lại thửa đất trên cho ông L theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2020, theo nội dung ủy quyền, ông L có toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho lại cho người khác đối với quyền sử dụng đất nêu trên; giá chuyển nhượng là 725.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận phương thức và điều kiện thanh toán như sau: Lần 1 vào ngày 05/5/2021, số tiền 100.000.000 đồng, lần 2 vào ngày 05/7/2021 số tiền 625.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận ngày 05/7/2022 hai bên sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp bên bán không cung cấp các giấy tờ liên quan đến thửa đất, thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì sẽ trả lại tiền cọc và phải bồi thường gấp 02 lần số tiền cọc. Trường hợp bên mua không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất tiền cọc đã đặt cho bên bán.

Hai bên thống nhất thừa nhận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T (bên mua) có giao cho ông L (bên bán) số tiền 100.000.000 đồng và đây là tiền đặt cọc. Do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19, các văn phòng công chứng và cơ quan Nhà nước tạm dừng hoạt động, nên ngày 28/6/2021, ông T với ông L cùng thống nhất dời ngày công chứng hợp đồng từ ngày 05/7/2021 sang ngày 12/7/2021. Đến ngày 09/7/2021, vẫn do tình hình dịch Covid 19 nên ông T cùng với ông L tiếp tục thống nhất đến ngày 09/8/2021 hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 09/8/2021, dịch bệnh Covid 19 vẫn còn diễn biến phức tạp, địa bàn huyện D vẫn áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ về phòng, chống dịch nên các văn phòng công chứng chưa hoạt động trở lại, do đó các bên không thể công chứng được hợp đồng. Như vậy, theo sự thừa nhận của các đương sự, việc 02 bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/8/2021 là do nguyên nhân khách quan, nguyên đơn, bị đơn đều không có lỗi.

Sau ngày 09/8/2021, nguyên đơn, bị đơn đều không cung cấp được chứng cứ thể hiện 02 bên thỏa thuận ký công chứng vào một ngày khác, ông T và ông L đều trình bày việc sang tháng 9 năm 2021, khi UBND huyện D bỏ áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ về phòng, chống dịch Covid 19, các văn phòng công chứng và cơ quan Nhà nước hoạt động bình thường trở lại thì có liên lạc với nhau, có hỏi việc khi nào sẽ thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T và ông L đều không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Hiện nay, ông T vẫn đề nghị tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhưng người đại diện hợp pháp của ông L không đồng ý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên kháng cáo của bị đơn là không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu L là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu L.

2. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DSST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện D như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông Trương Kết T đối với ông Nguyễn Hữu L.

2.1.1. Tuyên bố hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 05/5/2021 được ký kết giữa ông Trương Kết T với ông Nguyễn Hữu L đối với phần đất có diện tích 256,8m² thuộc thửa đất số 566, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06909 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2019 cho chị Nguyễn Thị Tường V.

2.1.2. Buộc ông Nguyễn Hữu L phải hoàn trả lại cho ông Trương Kết T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

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

2.1.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Trương Kết T số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006946 ngày 18/11/2021 và số 0007443 ngày 22/4/2022 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Hữu L là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định.

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DSST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện D đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể như sau:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Kết T về việc ông Trương Kết T yêu cầu ông Nguyễn Hữu L phải thanh toán số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu L được miễn.

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

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, 7a 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./.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Trung Dũng