

Bản án số: 124/2022/DS-PT

Ngày: 08-11-2022

V/v “Tranh chấp Hợp đồng đặt  
cọc chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất và tài sản gắn liền với  
đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Thư

**Các Thẩm phán:** Ông Lê Quang Ninh

Bà Lê Hồng Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên  
tòa:** Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 08 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2022 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2022/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Duy L, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số nhà 184 T, khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

**\*Bị đơn:**

1. Ông Hồ Tiến Th, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 445, Quốc lộ 1K, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

2. Ông Nguyễn Hữu Ngh, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 17A, Khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Th, ông Ngh:** Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1982; Địa chỉ: 17A/1, tổ 1, khu A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th, ông Ngh:** Ông Dương Đức T, sinh năm 1990 - Luật sư Công ty Luật H– Đoàn Luật sư thành

phố Hà Nội; Địa chỉ: Số 16 ngõ 204 phường D, phường Tr, quận C, thành phố Hà Nội. Có mặt

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

Văn phòng công chứng H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T - Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng H; Địa chỉ: Ngã tư Quốc tế, QL 13, Thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

*\*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hồ Tiến Th, ông Nguyễn Hữu Ngh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Duy L trình bày:*

Do biết bà L có nhu cầu mua đất tọa lạc trên địa bàn huyện H, tỉnh Bình Phước nên ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh đã tiếp cận và đề nghị bà L mua diện tích đất 79.296,1m<sup>2</sup> trên đất có cây cao su và cây ăn trái, thuộc thửa đất số 825, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp 8, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước. Thửa đất này ông Ngh và ông Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thuộc quyền sử dụng chung), cấp cho mỗi người một GCNQSDĐ, theo đó ông Hồ Tiến Th được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 803328, cấp ngày 16/6/2020; Ông Nguyễn Hữu Ngh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 803330, cấp ngày 16/6/2020.

Ngày 25/02/2021, tại Văn phòng Công chứng H, bà L và ông Nghĩa, ông Thành đã ký kết Hợp đồng đặt cọc công chứng: 001974, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD trong đó bà L là bên đặt cọc còn ông Th và ông Ngh là bên nhận đặt cọc.

Theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc, để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà L đã đặt cọc cho ông Nghĩa, ông Thành số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Theo đó, trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký kết, số tiền đặt cọc này sẽ được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng là 18.900.000.000 đồng (Mười tám tỷ chín trăm triệu đồng). Ngược lại, ông Ngh và ông Th có nghĩa vụ đảm bảo diện tích đất không có tranh chấp và đủ điều kiện để thực hiện được việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Thời hạn để ký HĐCN là 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc (hạn cuối để các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng là thứ sáu ngày 26/03/2021).

Tuy nhiên, vào chiều ngày 26/03/2021, bà L đến Văn phòng công chứng H mà các bên đã thỏa thuận để thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Ngh và ông Th không đến mà ủy quyền bằng văn bản cho ông Nguyễn Bùi An B đến để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cho bà L. Tại đây, khi bà L và ông B đưa các tài liệu giấy tờ liên quan để yêu cầu Văn phòng công chứng H tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng để công chứng, công chứng viên có đưa ra Công văn số: 123/VP-TD ngày 25 tháng 3 năm 2021 về việc

chuyển đơn của ông Cao Anh D (Người được ông Huỳnh Văn C ủy quyền) của Văn phòng Ủy ban nhân dân và Hội đồng nhân dân huyện H, công văn này thể hiện diện tích 79.296,1m<sup>2</sup> ông Th, ông Ngh ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà L là có tranh chấp, nên công chứng viên của Văn phòng công chứng H không tiến hành công chứng, đồng thời yêu cầu hai bên đi đến cơ quan có thẩm quyền để xác nhận đất không có tranh chấp thì quay lại công chứng. Tại đây, bà L đã yêu cầu ông B cùng bà L đến UBND huyện để xác định xem đất có tranh chấp không nhưng ông B không hợp tác. Do đất có tranh chấp dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà L với ông Ngh và ông Th không thể ký kết.

Sau nhiều lần yêu cầu ông Th và ông Ngh trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc nhưng ông Th, ông Ngh đều trốn tránh và không có phản hồi nên ngày 28/03/2021, bà L đã có Văn bản Thông báo (về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 001974, quyển số 01/2021TP/CC SCC/HĐGD) gửi cho ông Th, ông Ngh, có nội dung trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày ký của Văn bản Thông báo phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà L số tiền cọc và phạt cọc nhưng ông Th và ông Ngh tiếp tục không hợp tác và từ chối thực hiện.

Nay bà L căn cứ theo khoản 1 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2021, thì ông Ngh và ông Th đã có lỗi vi phạm cam kết là đất đang có tranh chấp làm cho Hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được trong thời hạn đã thỏa thuận. Nên bà Nguyễn Duy L yêu cầu Tòa án buộc ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh có nghĩa vụ phải trả lại cho bà L số tiền đặt cọc là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và khoản tiền phạt cọc là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Tổng cộng là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L thể hiện ý kiến thỏa thuận, đề xuất phía bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó trong thời gian 30 ngày bà L sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 15.900.000.000 đồng cho phía bị đơn để hai bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà được nhận phần đất đã đặt cọc. Đối với ý kiến của bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc 3.000.000.000 đồng cho bà L thì bà không đồng ý nữa vì thời gian đã quá dài làm ảnh hưởng đến công việc của bà.

*Bị đơn ông Hồ Tiến Th, ông Nguyễn Hữu Ngh và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Ngô Nhung cùng thống nhất trình bày:*

Ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh có quyền sử dụng chung diện tích đất như lời trình bày của bà L là đúng. Ngày 25/02/2021, các ông có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Duy L thửa đất và tài sản gắn liền đất nêu trên được Văn phòng Công chứng H công chứng số: 001974, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD, trong đó ông Th và ông Ngh là Bên nhận đặt cọc (Bên A), còn bà L là Bên đặt cọc (Bên B). Giá thỏa thuận sau này chuyển nhượng là 18.900.000.000 đồng (Mười tám tỷ chín trăm triệu đồng). Để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà L đã đặt cọc cho ông Nghĩ, ông Thành số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), số tiền còn lại bên bà L phải thanh toán hết ngay sau khi Hợp đồng

chuyển nhượng được công chứng; thời hạn để tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng là 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2021 (do tháng 02 năm 2021 chỉ có 29 ngày nên hạn cuối để các Bên ký Hợp đồng chuyển nhượng là thứ sáu ngày 26/03/2021).

Ngày 24/3/2021, ông Th và ông Ngh có ký Hợp đồng ủy quyền (có công chứng) cho ông Nguyễn Bùi An B để ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L, đến chiều ngày 26/03/2021, ông B đã đến Văn phòng công chứng H để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cho bà L. Tuy nhiên, do trước đó thấy bên bà L không có thiện chí trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Ngh và ông Th có mời Văn phòng thừa phát lại Thuận An đi cùng ông B để lập vi bằng làm chứng cho việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đến Văn phòng công chứng H, ông B đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ có liên quan để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng sau đó Công chứng viên Nguyễn Đức T của Văn phòng công chứng H đã từ chối việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho hai bên và việc từ chối này không nêu rõ lý do. Lúc đó ông B yêu cầu bà L đi đến Văn phòng công chứng khác để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà L không đồng ý, đồng thời bà L gọi rất nhiều người đến tại Văn phòng công chứng H để gây áp lực, sau đó ông B gọi điện trình báo với Công an thị trấn Tân Khai đến để giải quyết, khi đó ông B mới ra về được. Ông Ngh và ông Th cho rằng Công chứng viên từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng là có vấn đề nên ông Ngh và ông Th đã tự tìm hiểu thì biết được là sau ký hợp đồng đặt cọc với ông Ngh và ông Th, bà L không tìm được người để bán lại nên có gặp ông Ngh và ông Th đề nghị ông Ngh và ông Th trả lại tiền cọc nhưng ông Ngh và ông Th không đồng ý, nên bà L đã tác động để ông Huỳnh Văn C làm đơn tranh chấp gửi đến xã A để lấy lý do đất tranh chấp để hủy hợp đồng với ông Ngh và ông Th và đòi lại tiền cọc cũng như phạt cọc là hoàn toàn vô lý. Vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông Ngh và ông Th luôn có thiện chí và thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết của mình là đất không có tranh chấp, nhưng bà L không có thiện chí dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết.

Nay bà Nguyễn Duy L khởi kiện yêu cầu Tòa án huyện H buộc ông Ngh và ông Th trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng và phạt cọc 3.000.000.000 đồng ông Ngh và ông Th không chấp nhận và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm ý kiến bị đơn muốn thỏa thuận để giải quyết vụ án, trả lại tiền cọc cho bà L số tiền 3.000.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc. Ngoài ra, do đã có phương án riêng với thửa đất số 825, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp 8, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước nên không đồng ý với phương án mà bà L đề xuất tại phiên tòa tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đức T Công chứng viên của Văn phòng công chứng H trình bày:*

Khoảng 13 giờ 30 phút ngày 26/03/2021, ông Nguyễn Bùi An B (là người được ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh ủy quyền) và bà Nguyễn Duy L đến Văn phòng công chứng H đề yêu cầu ông T thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 825, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp 8, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước. Như do trước đó ông T có nhận được Công văn số: 123/VP-

TD ngày 25 tháng 3 năm 2021 về việc chuyển đơn của ông Cao Anh D (Người được ông Huỳnh Văn C ủy quyền) của Văn phòng Ủy ban nhân dân và Hội đồng nhân dân huyện H, nội dung ông C đang có tranh chấp với ông Ngh và ông Th, nên ông T không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông B và bà L và phô tô Công văn số: 123/ VP-TD cho bà L, ông B và yêu cầu hai bên đi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và UBND xã A để xác nhận đất không có tranh chấp thì quay lại ông T sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho, nhưng sau đó ông B và bà L không quay lại Văn phòng yêu cầu ông T công chứng nữa.

*Người làm chứng ông Huỳnh Văn C trình bày:*

Gia đình ông C có diện tích đất 28.000m<sup>2</sup> trên đất có cây cao su, thuộc thửa đất số 790, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp 8, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, ngày 28/9/2012 đã được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ số: BK 159792. Thửa đất này của ông C có phía bắc giáp thửa đất số 825, tờ bản đồ số 06 của ông Ngh và ông Th và giáp suối. Diện tích ông C được cấp giấy CNQSDĐ là 28.000m<sup>2</sup> nhưng trên thực tế có khoảng 700m<sup>2</sup> do ông Ngh và ông Th đang quản lý và sử dụng.

Vào ngày 25/3/2021, ông Huỳnh Văn C đến UBND xã A nộp đơn “Đơn yêu cầu giải quyết” đề ngày 25/3/2021 để yêu cầu UBND xã A tiến hành cắm mốc theo diện tích gia đình ông C được cấp giấy CNQSDĐ. Trước đó, là ngày 24/3/2021, ông Huỳnh Văn C có ký Hợp đồng ủy quyền (Có công chứng) cho ông Cao Anh D giải quyết tranh chấp đất với ông Ngh và ông Th. Nên ngày 25/3/2021, ông Cao Anh D có nộp “Đơn yêu cầu giải quyết” đề ngày 25/3/2021 do ông C ký và Đơn yêu cầu ngăn chặn khẩn cấp đề ngày 25/3/2021 do ông Dũng ký đến Văn phòng HĐND và UBND huyện H.

Ngày 06/4/2021 Công ty đo đạc Bình Long và cán bộ địa chính của xã A tiến hành cắm mốc theo Giấy CNQSDĐ của gia đình ông C được cấp, kết quả là có 700 m<sup>2</sup> đất của gia đình ông C đang do bên ông Th và ông Ngh đang quản lý và sử dụng. Lúc này cán bộ địa chính xã gọi điện báo cho ông Ngh và ông Th nói mốc theo giấy CNQSDĐ của ông C đến đâu thì trả cho ông C đến đó nên ông C không có tranh chấp với ông Ngh và ông Th nữa.

Người làm chứng ông Nguyễn Bùi An B đã được Tòa án nhiều lần triệu tập cũng như Ủy thác lấy lời khai, qua văn bản trả lời của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một tỉnh Bình Dương cho thấy ông B không đến Tòa án làm việc và không cung cấp lời khai.

Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Ngô Nhung cho rằng bên bị đơn hoàn toàn không có lỗi vì: Văn bản của UBND - HĐND huyện H chỉ là phiếu chuyển đơn, không là cơ sở pháp lý để ngăn chặn việc ký kết hợp đồng của các bên theo quy định của pháp luật. Việc phía Văn phòng công chứng H có văn bản này của UBND – HĐND huyện là cũng có vấn đề nghi vấn, đồng thời từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà không đưa ra lý do là vi phạm pháp luật về Công chứng. Ngoài ra, quá trình làm việc tại UBND xã A và các văn bản trả lời của UBND xã A, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện H cho thấy không có sự việc tranh chấp đất, hoàn

toàn đủ điều kiện để ký Hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn không hợp tác để ký kết hợp đồng công chứng là do lỗi của nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước quyết định:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Duy L về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh .

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc 25/02/2021 do ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh với bà Nguyễn Duy L ký, được Văn phòng Công chứng H công chứng số: 001974, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/02/2021.

3. Buộc ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh phải liên đới trả lại cho bà Nguyễn Duy L số tiền đã nhận cọc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và khoản tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Cụ thể trong số tiền nêu trên: Ông Hồ Tiến Th phải trả cho bà Nguyễn Duy L số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng); Ông Nguyễn Hữu Ngh phải trả cho bà Nguyễn Duy L số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/5/2022 bị đơn ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Duy L về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn phải trả lại cho bà L số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và phạt cọc thêm số tiền 3.000.000.000 đồng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Luật sư bảo vệ cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn là ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 28/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định; Đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 25/02/2021, ông Ngh và ông Th có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Duy L thửa đất số 825, tờ bản đồ số 06 diện tích đất 79.296,1m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền đất tọa lạc tại ấp 8, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước được Văn phòng Công chứng H công chứng số: 001974, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung ông Th và ông Ngh là Bên nhận đặt cọc (Bên A), còn bà L là Bên đặt cọc (Bên B). Giá thỏa thuận sau này chuyển nhượng là 18.900.000.000 đồng (Mười tám tỷ chín trăm triệu đồng). Để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà L đã đặt cọc cho ông Nghĩ, ông Thành số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), số tiền còn lại bên bà L phải thanh toán hết ngay sau khi Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng; thời hạn để tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng là 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2021 (do tháng 02 năm 2021 chỉ có 29 ngày nên hạn cuối để các Bên ký Hợp đồng chuyển nhượng là thứ sáu ngày 26/03/2021).

Ngày 24/3/2021 ông Th và ông Ngh có ký Hợp đồng ủy quyền (có công chứng) cho ông Nguyễn Bùi An B để ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L, đến chiều ngày 26/3/2021, ông B đến Văn phòng công chứng H để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cho bà L. Tuy nhiên, hai bên không thể tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng được vì Công chứng viên Nguyễn Đức T của Văn phòng công chứng H không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho hai bên.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận có sự việc nêu trên nên đây là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2021 thể hiện tại Điều 3 ghi như sau: *“Trong thời hạn kể từ ngày ký kết hợp đồng này, đến hết 30 (ba mươi) ngày, nếu Bên A không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, thì phải bồi thường cho Bên B gấp đôi số tiền đã nhận cọc; ngược lại nếu Bên B không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, thì Bên B không có quyền đòi lại số tiền đã đặt cọc”*.

Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ghi như sau:

*“1. Quyền và trách nhiệm của Bên A: Bên A cam kết rằng Quyền sử dụng đất nêu trên đang thuộc sở hữu của Bên A, chưa chuyển nhượng hoặc nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào; Bảo quản Quyền sử dụng đất và không được thế chấp hoặc hứa chuyển nhượng cho người khác; Nhận tiền đặt cọc do Bên B giao; Hỗ trợ, tạo mọi điều kiện để Bên B hoàn tất*

*thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất sau khi hoàn tất thủ tục công chứng; Chịu trách nhiệm giải quyết mọi tranh chấp đối với Quyền sử dụng đất đã nhận cọc; Trong trường hợp do bị tranh chấp mà việc chuyển nhượng không thực hiện được đúng với thời hạn đã thỏa thuận mà hai bên không thể thương lượng để gia hạn thêm; thì Bên A phải trả lại tiền cọc và một khoản tiền tương đương số tiền cọc cho Bên B; Hoàn tất các thủ tục đăng bộ, sang tên chủ quyền cho Bên B.*

*2. Quyền và trách nhiệm của Bên B: Yêu cầu Bên A tiến hành thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên; Giao đủ số tiền đặt cọc cho Bên A; Cùng Bên A thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc nhận chuyển nhượng; Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng QSDĐ sau này do Bên B chịu trách nhiệm nộp theo quy định của pháp luật.”*

[3.1] Các điều khoản ghi trong Hợp đồng đặt cọc được ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh với bà Nguyễn Duy L ký là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối, đã được công chứng phù hợp quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó đối với các cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện, bên nào vi phạm thì sẽ bị phạt cọc. Thời hạn để hai bên tiến tới ký Hợp đồng chuyển nhượng là 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc, nhưng hạn chót là ngày 26/3/2021 (Do tháng 02 năm 2021 chỉ có 29 ngày). Ngày 26/3/2021 hai bên có đến Văn phòng công chứng H để ký Hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng Công chứng viên của Văn phòng công chứng H không tiến hành công chứng vì cho rằng đất có tranh chấp. Như vậy, sự việc các bên đang cần giải quyết là thửa đất có tranh chấp hay không tranh chấp để từ đó áp dụng vào việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2021.

[4] Tại “Đơn yêu cầu giải quyết” đề ngày 25/3/2021 của ông Huỳnh Văn C (Bút lục 54) có ghi rõ nội dung: “*Nay tôi làm đơn này gửi đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền với yêu cầu xin xem xét, giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa tôi và ông Nguyễn Hữu Ngh, sinh năm 1980, địa chỉ: khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, cùng sử dụng đất với ông Hồ Tiến Th*”. Đơn này đã được UBND xã A tiếp nhận để giải quyết theo thẩm quyền. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2021, ông C cũng trình bày nội dung: Gia đình ông C có diện tích đất 28.000m<sup>2</sup> trên đất có cây cao su, thuộc thửa đất số 790, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp 8, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, đất này ngày 28/9/2012 hộ ông C đã được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ số: BK 159792. Thửa đất này của ông C có phía bắc giáp thửa đất số 825, tờ bản đồ số 06 của ông Ngh và ông Th và giáp suối. Diện tích ông C được cấp giấy CNQSDĐ là 28.000m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất này ông C cho rằng trên thực tế có khoảng 700m<sup>2</sup> do ông Ngh và ông Th đang quản lý và sử dụng. Mặt khác, trước đó, vào ngày 24/3/2021, ông Huỳnh Văn C có ký Hợp đồng ủy quyền (có công chứng) cho ông Cao Anh D giải quyết tranh chấp đất với ông Ngh và ông Th. Nên ngày 25/3/2021, ông Cao Anh D có nộp “Đơn yêu cầu giải quyết” đề ngày 25/3/2021 do ông C ký và Đơn yêu cầu ngăn chặn khẩn cấp đề ngày 25/3/2021 do ông Dũng ký gửi đến Văn phòng HĐND và UBND huyện H, cùng ngày Văn phòng HĐND và UBND huyện H có Công văn số 123/VP-TD



ngày 25 tháng 3 năm 2021 về việc chuyển đơn của ông Cao Anh D (Người được ông Huỳnh Văn C ủy quyền) (Bút lục 53, 139), công văn này thể hiện đất có tranh chấp. Như vậy có đủ căn cứ để xác định: Trong khoảng thời gian từ ngày 25/02/2021 đến ngày 26/3/2021, đây là khoảng thời gian nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng do thửa đất của ông Th và ông Ngh có tranh chấp với ông Huỳnh Văn C nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L được. Bởi lẽ, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, có quy định: *Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất không có tranh chấp*. Như vậy, hạn cuối cùng là ngày 26/3/2021, ông Nguyễn Bùi An B (là người được ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh ủy quyền) và bà Nguyễn Duy L đến Văn phòng công chứng H để yêu cầu Công chứng viên thực hiện soạn thảo và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 825, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp 8, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước không thể thực hiện là do đất tranh chấp không đủ điều kiện để chuyển nhượng.

[5] Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 26/3/2021 là ngày đến hạn ký kết hợp đồng giữa các bên, bà L và ông B (là người được ông Th và ông Ngh ủy quyền) có đến Văn phòng công chứng H để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do đất có tranh chấp nên không thực hiện được. Vì lý do, UBND xã A có tiến hành giải quyết “Đơn yêu cầu giải quyết” ngày 25/3/2021 của ông Huỳnh Văn C, Sau khi UBND xã A thụ lý đơn của ông Huỳnh Văn C thì vào hồi 14 giờ 00 phút, ngày 22/4/2021 UBND xã A tiến hành lập Biên bản làm việc về bàn giao mốc và xác định ranh giới thửa đất 779 và 852; Vào lúc 10 giờ 30 phút, ngày 26/4/2021 UBND xã A tiếp tục lập Biên bản làm việc về bàn giao mốc và xác định ranh giới thửa đất 779 và 852; Vào lúc 13 giờ 40 phút, ngày 26/4/2021 UBND xã A lại tiếp tục lập Biên bản làm việc về bàn giao mốc và xác định ranh giới thửa đất 779 và 852; Vào lúc 15 giờ 30 phút, ngày 26/4/2021 UBND xã A lại tiếp tục lập Biên bản làm việc về bàn giao mốc và xác định ranh giới thửa đất 779 và 852.

Trong các biên bản làm việc nêu trên thì nội dung được ghi nhận trong Biên bản lập vào lúc 15 giờ 30 phút, ngày 26/4/2021, thể hiện sau khi được UBND xã A tiến hành cắm mốc theo Giấy CNQSĐĐ của gia đình ông C được cấp, lúc này ông C mới không có tranh chấp với ông Ngh và ông Th nữa.

Như vậy, có cơ sở để xác định: Tại thời điểm ngày 26/3/2021 diện tích đất của ông Th, ông Ngh đang có tranh chấp với ông Huỳnh Văn C nên không đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó Công văn số 66/UBND ngày 01/7/2021 của UBND xã A trả lời cho Tòa án với nội dung: *“Trong khoảng thời gian từ ngày 25/02/2021 đến ngày 26/3/2021 UBND xã A chỉ thụ lý đơn yêu cầu xác định ranh giới giữa 2 thửa đất 790 và 825 của ông Huỳnh Văn C với ông Nguyễn Hữu Ngh đề vào ngày 25/3/2021, không thụ lý đơn giải quyết tranh chấp nào liên quan đến các thửa đất nêu trên”*, là không phù hợp với các chứng cứ, ý chí khách quan theo “Đơn yêu cầu giải quyết” ngày 25/3/2021 của ông Huỳnh Văn C.

[6] Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2021 hai bên có thỏa thuận như sau: *“Trong trường hợp do bị tranh chấp mà việc chuyển nhượng không thực hiện được đúng với thời hạn đã thỏa thuận mà hai bên không thể*

*thương lượng để gia hạn thêm; thì Bên A phải trả lại tiền cọc và một khoản tiền tương đương số tiền cọc cho Bên B".* Căn cứ vào thỏa thuận này thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc các đồng bị đơn là ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh có nghĩa vụ phải trả lại cho bà L số tiền đặt cọc là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và khoản tiền phạt cọc là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), là có cơ sở để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh liên đới phải trả cho bà Nguyễn Duy L số tiền nêu trên, mỗi người phải trả cho bà L  $\frac{1}{2}$  số tiền của 6.000.000.000 đồng là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của bị đơn không được HĐXX chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Th và ông Ngh phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng Điều 328, Điều 351, Điều 418, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Duy L về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh .

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc 25/02/2021 do ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh với bà Nguyễn Duy L ký, được Văn phòng Công chứng H công chứng số: 001974, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/02/2021.

3. Buộc ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh phải liên đới trả lại cho bà Nguyễn Duy L số tiền đã nhận cọc là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và khoản tiền phạt cọc là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Cụ thể trong số tiền nêu trên: Ông Hồ Tiến Th phải trả cho bà Nguyễn Duy L số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng); Ông Nguyễn Hữu Ngh phải trả cho bà Nguyễn Duy L số tiền: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

*Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Tiến Th phải chịu 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng);

Ông Nguyễn Hữu Ngh phải chịu 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng).

Bà Nguyễn Duy L không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà Nguyễn Duy L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 66.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), theo Biên lai thu số 023573 ngày 05/4/2021.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Hồ Tiến Th phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Duy L số tiền chi phí thẩm định là: 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng);

Buộc ông Nguyễn Hữu Ngh phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Duy L số tiền chi phí thẩm định là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Hồ Tiến Th và ông Nguyễn Hữu Ngh mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013928, 0013929 ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 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.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Thư**

