

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 305/2020/DS-PT
Ngày 14-12-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán:

Ông Đào Minh Đa

Ông Phan Trí Dũng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 274/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 298/2020/QĐPT-DS, ngày 03 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quang V, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 19/25B, tổ 5, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1978; địa chỉ: Số I9C/X26 Phan Văn Trị, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 35/2D, ấp L, xã Đ, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020).

- Bị đơn:

1. Bà Lý Tuyết B, sinh năm 1957;

2. Bà Lê Thị Hương L, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Số 204/2, khu phố 1B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở: Số 445-446-447, đường D6, Làng chuyên gia 2, Khu dân cư S, khu phố 4, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 62 đường T, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cháu Nguyễn Hoàng Đức H1, sinh ngày 10/4/2006; địa chỉ: 175/2 khu phố 1B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Số 445-446-447, đường D6, Làng chuyên gia 2, Khu dân cư S, khu phố 4, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Hoàng Đức H1: Ông Lê Xuân B, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu 6, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo pháp luật (Theo Quyết định về việc công nhận giám hộ số 203/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 của Ủy ban nhân dân phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương).

2. Ông Nguyễn Đức H2, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 24/4 đường V, khu phố 5, phường P, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Quang V.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/7/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/01/2017, ông Lê Quang V thỏa thuận với bà Lý Tuyết B và bà Lê Thị Hương L ký kết Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 12/01/2017 (hợp đồng đặt cọc) để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 49, 523 và 524, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 25 tỷ đồng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông V giao cho bà B và bà L số tiền đặt cọc 5 tỷ đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 12/4/2017 sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng và ông V thanh toán số tiền 20 tỷ đồng còn lại. Nếu ông V không thực hiện cam kết thì mất cọc, còn bà B và bà L không thực hiện cam kết thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường một khoản bằng số tiền cọc. Khi thỏa thuận chuyển nhượng bà B có đảm bảo sẽ tách 03 thửa đất nêu trên thành nhiều thửa đất nhỏ trong hạn mức quy định và chuyển cho ông V 100m² đất ở. Sau khi đặt cọc, ông V đã yêu cầu bà B thực hiện thủ tục tách cho ông V 10 thửa đất nhỏ. Khoảng tháng 02/2017, ông V đã chuyển cho bà B số tiền 88.000.000 đồng để chuyển mục đích sử dụng đất nhưng bà B không thực hiện. Ngày 08/4/2017, bà B gửi cho ông V thông báo về việc đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 12/4/2017 tại Văn phòng Công chứng A tại phường L, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 12/4/2017, hai bên đến Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được vì có Công văn số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017 của Ủy ban nhân dân xã C về việc xem xét không thực hiện biến động đối với thửa đất 523, 524, tờ bản đồ số 38 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương. Sau đó, hai bên cùng đến Phòng Công chứng A để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được cũng với lý do trên. Vì không ký kết

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên ông V đề nghị bà B và bà L trả lại số tiền đặt cọc 5 tỷ đồng, bà B và bà L không đồng ý. Do đó, ông V khởi kiện yêu cầu bà B và bà L trả lại số tiền cọc 5 tỷ đồng. Ngày 07/7/2017, ông V có đơn khởi kiện bổ sung với yêu cầu hủy Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 12/01/2017.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200.000.000 đồng trong tổng số tiền 5 tỷ đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận tiền đặt cọc ngày 12/01/2017 và buộc bị đơn bà B, bà L trả lại số tiền 4.800.000.000 đồng.

Bà Đặng Phước Hoàng M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lý Tuyết B và bà Lê Thị Hương L trình bày:

Thông nhất với trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 12/01/2017, nội dung thỏa thuận trong giấy nhận tiền cọc và số tiền đã nhận cọc. Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông V có đề nghị bà B, bà L làm thủ tục tách thửa đối với ba thửa đất trên. Bà B, bà L đồng ý với đề nghị của ông V nhưng việc tách thửa phải tuân theo quy định của pháp luật. Bà B có thông báo với ông V thửa 523, 524 có chiều sâu 100m trở về sau nằm trong quy hoạch Khu công nghiệp C mở rộng. Ông V biết và vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng các thửa đất này. Gần đến ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B có gửi Thông báo ngày 08/4/2017 cho ông V để nhắc nhở sắp đến ngày ra phòng công chứng ký kết hợp đồng.

Ngày 12/4/2017, hai bên đến Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương thì Công chứng viên trả lời do có văn bản đề nghị không thực hiện biến động do có hiện tượng phân lô bán nền nên không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Sau đó, hai bên đến Phòng Công chứng A thì Công chứng viên đề nghị các bên liên hệ Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện B, tỉnh Bình Dương để hỏi rõ về nội dung của Công văn số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017 của Ủy ban nhân dân xã C có được phép chuyển nhượng hay không. Ngày 13/4/2017, bà L liên hệ Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện B thì được trả lời là vẫn được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được phân lô bán nền. Tuy nhiên, ông V căn cứ vào Công văn số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017 để không tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hoàn trả tiền cọc. Bị đơn đã thực hiện đầy đủ các thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng các phần đất nêu trên nên bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Hoàng Đức H1 là ông Lê Xuân B trình bày:

Ông Lê Xuân B là người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Hoàng Đức H1 theo Quyết định công nhận việc giám hộ số 203 ngày 03/10/2013 của Ủy ban nhân dân phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Việc bà Lý Tuyết B và bà Lê Thị Hương L vào ngày 12/01/2017 có thỏa thuận với ông Lê Quang V chuyển nhượng các thửa đất số 49, 523 và 524 tờ bản đồ số 38 tại ấp T, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương ông B có biết. Ông B có ký vào Giấy nhận tiền cọc ngày 12/01/2017 với tư cách là người đại diện của cháu H1. Ông Lê Quang V không thực hiện theo thỏa thuận đã giao kết nên

ông B thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H2 trình bày:

Việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng các thửa đất số 49, 523 và 524 tờ bản đồ số 38 tại ấp T, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, giữa bà Lý Tuyết B, bà Lê Thị Hương L và ông Lê Xuân B với ông Lê Quang V vào ngày 12/01/2017 ông H2 có được bà B, bà L và ông B thông báo. Ông H2 thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của bị đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V về việc yêu cầu hủy Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 12/01/2017.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V về việc buộc bà Lý Tuyết B và bà Lê Thị Hương L trả lại số tiền 4.800.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử, ông Lê Quang V kháng cáo và Viện Kiểm sát nhân dân huyện B kháng nghị.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 215/2017/DS-PT ngày 22/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang V.

2. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 15/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V về việc buộc bà Lý Tuyết B và bà Lê Thị Hương L trả lại số tiền 4.800.000.000 đồng và yêu cầu hủy giấy nhận tiền cọc.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Lê Quang V có đơn đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm.

Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 247/KN-DS ngày 08/8/2019.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 247/2019/DS-GĐT ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 215/2017/DS-PT ngày 22/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V về việc hủy giấy nhận tiền cọc ngày 12/01/2017 và buộc bà Lý Tuyết B và bà Lê Thị Hương L trả lại số tiền 4.800.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 24/7/2020 nguyên đơn ông Lê Quang V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 28/7/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS.

Ngày 10/12/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương có Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng không thực hiện được do các cơ quan công chứng từ chối công chứng, không phải lỗi của ông V và bị đơn. Nguyên đơn không tự ý đo đạc, tách thửa thành 10 thửa đất hay chuyển mục đích sử dụng đất mà toàn bộ thủ tục do bị đơn ký và thực hiện nên không thể nói ông V có lỗi do yêu cầu tách thửa. Bản án sơ thẩm đã nhận định một cách chủ quan, duy ý chí, ông V vẫn muốn nhận chuyển nhượng đất thể hiện ông V đặt cọc số tiền lớn đến 5.000.000.000 đồng. Ông V không hề hay biết ông B là người giám hộ cho cháu H1 và H2 là người giám sát, khi ký hợp đồng đặt cọc không có ý kiến của ông H2. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Chứng cứ là giấy nhận tiền cọc do nguyên đơn soạn sẵn, có sửa một số nội dung, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm xác định có ghi thêm phần 100m² đất quy hoạch; nguyên đơn hiểu rõ tình trạng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn khẳng định việc tách thửa do nguyên đơn yêu cầu, sau khi ký chuyển nhượng 03 thửa mới tách thửa sau. Hai bên đã thống nhất ngày 12/4/2017 nguyên đơn phải thanh toán 12.000.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không thực hiện. Nguyên đơn cho rằng không giao tiền do không ký hợp đồng công chứng được nguyên nhân do Công văn số 58, chính ông V thừa nhận Công văn số 58 có trước, tại Văn phòng Công chứng A chính ông V đã đưa ra Công văn số 58 và bản vẽ tách thành 10 thửa đất, Văn phòng Công chứng An Tín sợ rằng không ký tách thửa được nên yêu cầu các bên đi hỏi lại cơ quan chuyên môn. Điều này chứng minh ông V không có thiện chí ký kết hợp đồng. Tại Biên bản xác minh ngày 10/6/2020, Ủy ban nhân dân xã C xác định Công văn số 58 mang tính chất nội bộ, chỉ kiến nghị, không phải văn bản ngăn chặn nên không có ý nghĩa. Quyết định giám đốc thẩm căn cứ Công văn số 58 nhưng thời điểm đó, Tòa các cấp chưa xác minh làm rõ Công văn 58 nên sau

khi bị hủy án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh làm rõ. Công văn số 1221 ngày 08/5/2020 xác định các thửa đất đều được quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Thông nhất với Quyết định rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

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.

Về nội dung: Căn cứ hồ sơ vụ án, nguyên đơn biết được Công văn số 58 có trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn thừa nhận không yêu cầu bị đơn tách thửa thành 10 thửa nhỏ trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng và khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn vẫn đồng ý ký với 03 thửa đất. Tại bút lục số 165 và 367, các cơ quan địa phương xác định đất vẫn chuyển nhượng được. Tại biên bản xác minh ngày 10/6/2020, Ủy ban nhân dân xã C xác nhận Công văn số 58 chỉ là văn bản kiến nghị không phải văn bản yêu cầu tạm dừng đăng ký biến động. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cọc là không có căn cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc không thực hiện được do lỗi của nguyên đơn nên bị đơn không phải trả cọc là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 28/7/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án số 15/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 10/12/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm. Xét việc rút quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B là phù hợp nên được chấp nhận.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quang V và bị đơn bà Lý Tuyết B, bà Lê Thị Hương L thống nhất việc ký kết và nội dung giấy nhận tiền cọc (hợp đồng đặt cọc) ngày 12/01/2017 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 49, 523, 524, tờ bản đồ số 38, tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá 25.000.000.000 đồng; ông V đã đặt cọc cho bà B và bà L số tiền 5.000.000.000 đồng; các bên thỏa thuận đến ngày 12/4/2017 sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng, đồng thời ông V giao đủ tiền cho bà B, bà L; các bên còn thỏa thuận nếu ông V không thực hiện cam kết thì mất cọc, còn bà B, bà L không thực hiện cam kết thì trả lại tiền cọc và bồi thường một khoản bằng số tiền đặt cọc; thỏa thuận Bên B (bà B, bà L) chia tách nhiều thửa đất nhỏ và lãn tay công chứng cho Bên A (ông V) khi Bên A có nhu cầu, chi phí do Bên A chịu theo quy định. Xét đây là

những tình tiết được các đương sự thừa nhận nên thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn cho rằng nguyên nhân dẫn đến không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 12/4/2017 là do lỗi của bị đơn, vì thời điểm ký giấy nhận tiền cọc, bị đơn đảm bảo việc tách thửa đất thành nhiều thửa nhỏ theo yêu cầu của nguyên đơn; nguyên đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận, đã cùng bị đơn đến Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương và Văn phòng Công chứng A theo sự lựa chọn của bị đơn nhưng không thực hiện công chứng hợp đồng được do Công văn số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017 của Ủy ban nhân dân xã C ngăn chặn không cho đăng ký biến động đối với thửa đất số 523 và 524. Phía bị đơn xác định lỗi không ký hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn do thời điểm chuyển nhượng nguyên đơn đã được thông tin đầy đủ về 03 thửa đất trên, việc chuyển nhượng trọn 03 thửa đất, cơ quan có thẩm quyền đồng ý cho chuyển nhượng; việc bị đơn đồng ý hỗ trợ thực hiện việc tách phần đất thuộc 03 thửa đất nêu trên thành nhiều thửa nhỏ cho nguyên đơn nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Nhận thấy, thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà B, bà L đã tiến hành thủ tục đo đạc, chia tách 03 thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng thành 10 thửa đất theo yêu cầu của ông Bình (đã có kết quả đo đạc, tách thửa). Chính vì điều này, Ủy ban nhân dân xã C không chấp nhận thể hiện tại Công văn số 58/UBND-ĐC ngày 28/3/2017, thực hiện theo Chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, Công văn số 59/UBND-ĐC ngày 10/4/2017. Nội dung Chỉ thị 09 thể hiện một trong các điều kiện để thực hiện việc tách thửa là “căn cứ vào kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phân khu chức năng và khả năng kết nối hạ tầng”. Theo Công văn số 58 nêu trên thì một phần thửa đất số 523 và cả thửa đất số 524 nằm trong ranh quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp C và việc tách thửa của các bên có dấu hiệu “phân lô, bán nền” nên đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét không thực hiện biến động về đất đai đối với các thửa đất này.

[4] Khi đến hạn ký kết hợp đồng (ngày 12/4/2017), các bên thực hiện công chứng hợp đồng theo quy định của pháp luật nhưng Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương và Văn phòng Công chứng A từ chối công chứng với cùng lý do có Công văn số 58 nêu trên, yêu cầu các bên về liên hệ lại cơ quan cấp đất. Như vậy, việc thỏa thuận tách thửa của các bên đã *“không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất”* theo quy định tại khoản 4 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013 (những hành vi bị nghiêm cấm) nên hợp đồng đặt cọc giữa các bên bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập. Việc không thể tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do lỗi của cả hai bên. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đồng thời, căn cứ hướng dẫn tại điểm d khoản 1 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 thì trường hợp này không phạt cọc, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc 4.800.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn

là có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là chưa phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo nhận định nêu trên.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lý Tuyết B được miễn nộp. Bị đơn bà Lê Thị Hương L phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền tạm ứng án phí 56.800.000 đồng (năm mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng) ông Lê Quang V nộp đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho ông V theo Phiếu chi số 168 ngày 09/02/2018 nên không đặt ra xem xét.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013;

- Các Điều 131, 328 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/7/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang V.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Lý Tuyết B và bà Lê Thị Hương L.

Tuyên bố Giấy nhận tiền cọc (hợp đồng đặt cọc) ngày 12/01/2017 ký kết giữa ông Lê Quang V và bà Lý Tuyết B, bà Lê Thị Hương L là vô hiệu.

Buộc bà Lý Tuyết B và bà Lê Thị Hương L liên đới trả cho ông Lê Quang V tiền cọc là 4.800.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lý Tuyết B được miễn nộp (do bà B là

người cao tuổi); bà Lê Thị Hương L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quang V không phải chịu. Trả lại cho ông Lê Quang V 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0031081 ngày 27/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(ĐÃ KÝ)

Trần Thị Thanh Trúc