

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 16/2023/DS-PT

Ngày 11-01-2023

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 Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Ngọc Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 325/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 269/2022/QĐXXPT-DS ngày 24/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 393/2022/QĐ-PT ngày 16/12/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1993; địa chỉ: Căn hộ B21-15 - Chung cư SG, số 702 xa lộ HN, phường P, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Trần Minh Đ1; sinh năm 1995; địa chỉ: khu 8, thị trấn P1, huyện P1, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Tầng 6, 241 BP, phường S, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thị Như H, sinh năm 1998; địa chỉ: xã Q, huyện Q1, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ liên hệ: Tầng 6, 241 BP, phường S, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2022); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1985; địa chỉ: Công ty Bất động sản DL, đường D3, khu dân cư L, đường L1, khu phố P2, phường B, thành phố A, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ngô Thị T1, sinh năm 1959; địa chỉ: số 135/2, khu phố 1, phường T2, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Lê Mạnh Thường Q, sinh năm 1982; địa chỉ: số 135/2, khu phố 1, phường T2, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Lê Kiên Q1, sinh năm 1984; địa chỉ: Công ty Bất động sản DL, đường D3, khu dân cư L, đường L1, khu phố P2, phường B, thành phố A, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4. Bà Phạm Thị Ngọc T3, sinh năm 1987; địa chỉ: Công ty Bất động sản DL, đường D3, khu dân cư L, đường L1, khu phố P2, phường B, thành phố A, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Bà Lê Thị Thanh H1; sinh năm 1986; địa chỉ: số 22/3B, khu phố NH 1, phường A2, thành phố A, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2021; Biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2022 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Đầu năm 2022 ông Nguyễn Văn T có nhu cầu đầu tư bất động sản ở huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên qua lời giới thiệu của một số môi giới thì ông T biết anh Nguyễn Văn S1 có 02 thửa đất: Thửa số 26593.18.784 tờ bản đồ số 18, diện tích 4.145m² và thửa số 26593.18.1742 tờ bản đồ số 18, diện tích 1.196m² tại xã Tr, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hai thửa đất này do ông S1 đã đặt cọc cho bà Ngô Thị T1 theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021. Ban đầu môi giới là Trần Văn T4 và Nguyễn Thị Kim N dẫn ông T qua gặp ông S1 và ông Q1; ông T có hỏi sổ đất thì bên ông S1 hỏi có đồng ý giá không, sau khi thương lượng ông T đồng ý giá chuyển nhượng là 12.440.000.000 đồng cho toàn bộ 02 thửa đất (giá chuyển nhượng này được tính theo mét ngang và kéo dài xuống cả thửa đất phía sau, nhưng ông T không nhớ rõ bao nhiêu tiền 01 mét ngang). Sau khi chốt giá xong thì bên ông S1 mới đưa giấy tờ đất và hợp đồng đặt cọc với chủ đất ra, lúc này ông T mới biết bên ông S1 là không chính chủ. Lúc đó ông T không đồng ý nhận chuyển nhượng nhưng do bên ông S1 đưa ra nhiều thông tin để ông T yên tâm; bên ông S1 có đưa cho ông T xem 1 bản hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 và ông S1 được chụp qua điện thoại nên ông T mới biết là đất này ông S1 mới đặt cọc cho bà T1.

Sau khi hai bên thoả thuận được giá chuyển nhượng là 12.440.000.000 đồng thì tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022, hợp đồng đặt cọc này dựa trên hợp đồng đặt cọc giữa ông S1 với bà T1 nên hai bên ghi là: “*thống nhất những điều khoản trên Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021*”. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T đã đặt cọc cho ông S1 số tiền 1.000.000.000 đồng. Hai bên hẹn ngày 26/4/2022 sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 26/4/2022 sau khi kiểm tra đầy đủ thông tin thửa đất thì ông T xác định được con đường bên hông không thể cập nhật trên sổ được và 02 thửa đất cũng không lên thổ cư được theo như tư vấn của bên môi giới và bên ông S1; đồng thời về mặt pháp lý thì ông T không rõ là ông S1 có thể chuyển nhượng cho ông T hay không. Vì vậy, ông T quyết định không nhận chuyển nhượng nữa và có thông báo cho ông Q1 khi 02 bên

gặp nhau vào chiều ngày 26/4/2022 tại Đ, Bà Rịa – Vũng Tàu. Sau đó, ông T có liên hệ ông S1 yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nhưng ông S1 không đồng ý. Ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022 và buộc ông S1 trả lại cho ông T số tiền đặt cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng, với lý do: đất không thể cập nhật con đường bên hông lên sổ, không lên thổ cư được, sau khi chuyển nhượng không thể ra sổ mới mà chỉ cập nhật biến động trên sổ cũ, vấn đề thuế không rõ ràng.

- *Tại Bản tự khai ngày 15/7/2022 và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn S1 trình bày:*

Ngày 26/02/2022, thông qua 02 người môi giới là Trần Văn T4 và Nguyễn Thị Kim N giới thiệu cho ông S1 người nhận chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Văn T để thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên. Hai thửa đất này của bà Ngô Thị T5 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00278/1997-BT và H00254/161-BT. Ông S1 cùng với ông Lê Kiên Q1 đã đặt cọc cho bà T1 (Hợp đồng đặt cọc chỉ 01 mình ông S1 đứng tên). Khi ông T đến liên hệ đặt cọc thì ông S1, ông Q1 có nói rõ đất này ông S1 chỉ mới đặt cọc cho bà T1 và đưa cho ông T xem Hợp đồng đặt cọc giữa ông S1 với bà T1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên và giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà T1. Anh T3 biết và chấp nhận mua nên khi làm hợp đồng đặt cọc ông T có yêu cầu ghi rõ là dựa trên Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021 giữa ông S1 với bà T1. Theo thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên, ông S1 không cam kết về việc con đường bên hông theo hiện trạng thực tế sẽ được cập nhật trên sổ và cũng không cam kết đất sẽ lên thổ cư được. Thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc, ông S1 có nhận tiền cọc của ông T 1.000.000.000 đồng và đã chuyển tiền phí môi giới cho anh T4 là 250.000.000 đồng. Đến ngày 25/4/2022 ông T có điện thoại cho ông S1 hẹn ngày hôm sau công chứng hợp đồng theo thỏa thuận. Ngày 26/4/2022 ông Q1 có đưa bà T1 xuống Đ theo lịch hẹn với ông T để công chứng hợp đồng nhưng khi ông T xuống gặp ông Q1 thì nói với ông Q1 là không nhận chuyển nhượng nữa nên hai bên không thể làm việc tiếp. Do ông T không nhận chuyển nhượng nữa nên ông T phải mất tiền cọc. Ông S1 không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Kiên Q1 trình bày:*

Thửa đất số 26593.18.784, tờ bản đồ 18 và thửa đất số 26593.18.1742, tờ bản đồ số 18 tại xã Tr, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ông Q1 và ông S1 có góp vốn cùng nhau để đặt cọc nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị T1. Ông S1 đứng tên trên giấy tờ đặt cọc và chịu trách nhiệm pháp lý. Sau khi đặt cọc xong, thì ông Nguyễn Văn T mới gặp ông Q1 và Soát (thông qua ông Trần Văn Tuấn, là người của ông T) để đặt cọc nhận chuyển nhượng lại hai thửa đất này. Lúc đó ông T và ông S1 có nói rõ là đất chỉ mới đặt cọc, nếu ông T chấp nhận mua thì mua, không thì thôi. Ông T xem xét rất kỹ giấy tờ đất và hợp đồng đặt cọc giữa ông S1 với bà T1 và chấp nhận mua. Hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022 do ông T đọc cho ông T4 viết, có ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc là thỏa thuận đặt cọc trên cơ sở hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021 (giữa ông S1 và bà T1). Thực hiện theo hợp đồng đặt cọc, ông T đã chuyển khoản cho ông S1 số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng; ông S1 chuyển cho ông T 42% phí môi giới. Hai bên hẹn ngày 26/4/2022 ra công chứng và ông T sẽ thanh toán đủ số tiền nhận chuyển

nhượng đất. Hai bên thỏa thuận rõ là chuyển nhượng trên cơ sở hợp đồng đặt cọc và đến ngày công chứng thì bên ông S1, ông Q1 sẽ đưa chủ đất là bà T1 ra để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T. Ông T thống nhất việc này. Trong hợp đồng đặt cọc giữa ông S1 và bà T1 có nói rõ là bên ông S1 được quyền đổi người đứng tên trên hợp đồng công chứng. Ông T đã xem và đồng ý như vậy nên hai bên mới tiến hành đặt cọc.

Ngày 25/4/2022 ông T còn chủ động liên lạc với ông Q1 và ông S1 để hẹn đi công chứng. Ngày 26/4/2022 ông Q1 đi cùng với bà T1 và ông Q xuống Đ chờ ông T để công chứng. Đến giờ công chứng thì ông T báo là không nhận chuyển nhượng nữa với lý do đất không có đường và đòi lại tiền cọc. Ông S1 và ông Q1 không đồng ý trả lại tiền cọc do ông T không nhận chuyển nhượng nữa chứ không phải ông S1 và ông Q1 hay bà T1 không chịu chuyển nhượng cho ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T1 và ông Lê Mạnh Thường Q trình bày:

Thỏa thuận đặt cọc giữa bà T1, ông Q với ông S1 và ông Q1 (do ông S1 và ông Q1 hùn đặt cọc nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này và khi thỏa thuận đặt cọc có mặt cả 02 ông) là sau khi đặt cọc nếu ông S1 và ông Q1 tìm được người nhận chuyển nhượng thì khi ra công chứng bà T1 sẽ công chứng cho người nhận chuyển nhượng đó với điều kiện bên ông S1 và ông Q1 phải xác nhận đó là khách hàng của ông S1 và ông Q1. Nội dung này có ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021. Sau đó, ông S1 nhận tiền cọc chuyển nhượng lại cho ông T thì bà T1 và ông Q không biết. Đến chiều ngày 26/4/2022 khi bà T1 và ông Q xuống Đ để công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì được ông Q1 báo là sẽ công chứng cho người nhận chuyển nhượng mới nhưng không nói rõ là ai. Do điều này đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên bà T1 và ông Q cũng đồng ý chứ không có ý kiến gì vì bà T1 và ông Q xác định đã thỏa thuận với ông S1 theo hợp đồng nên ông S1 được quyền nhận cọc để chuyển nhượng cho người khác và bà T1 có trách nhiệm ký hợp đồng công chứng cho người đó, miễn sao trước khi ký công chứng thì ông Q1 và ông S1 phải xác nhận đây là khách của ông Q1 và ông S1 chứ không phải do bà T1, ông Q tự ý chuyển nhượng. Tuy nhiên, chiều ngày 26/4/2022 bà T1, ông Q cùng với ông Q1 chờ ở Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Tiết ở huyện Đ đến hơn 15 giờ 30 phút mà không có ai đến để ký hợp đồng.

Về việc hẹn nhau đi công chứng thì ngày 25/4/2022 ông Q1 báo với bà T1, ông Q là sáng 26/4/2022 sẽ xuống Đ công chứng, nhưng sáng 26/4/2022 thì ông Q1 báo lại là chiều. Vì vậy buổi chiều bà T1, ông Q xuống Đ và chỉ gặp ông Q1 ở Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T6 ở Đ. Ông Q1 bảo ngồi chờ người mua xuống rồi ký nên bà T1, ông Q cùng với ông Q1 ngồi chờ cho tới khoảng 15 giờ 30 phút vẫn không thấy người mua xuống, sau khi ông Q1 nghe điện thoại của ai đó thì ông Q1 có nói lại là hôm nay do có vấn đề nên không ký được hẹn lại hôm khác nên bà T1 và ông Q đi về. Bà T1 và ông Q xác định nếu ngày hôm đó mà người mua có xuống Văn phòng công chứng gặp bà T1 và ông Q thì bà T1 sẽ ký hợp đồng cho người mua theo đúng như thỏa thuận đặt cọc giữa bà T1, ông Q với ông S1 và ông Q1 khi ông S1, ông Q1 xác nhận đó là khách của ông S1, ông Q1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Ngọc T3 trình bày:* thống nhất với phần trình bày và ý kiến của ông Lê Kiên Q1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thanh H1 trình bày:* thống nhất với phần trình bày và ý kiến của ông Nguyễn Văn S1.

- *Người làm chứng ông Trần Văn T4 trình bày:*

Khoảng tháng 02/2022 thông qua giới thiệu của chị N thì anh T4 có giới thiệu cho anh Nguyễn Văn T 02 thửa đất ở Đ có diện tích 5,4 sào, trong đó có 300m² đất ở. Theo lời chị N chào là đất này có 1 mặt tiền đường nhựa và 2 mặt tiền đường đất. Chị N có chụp hình sổ đất gửi cho anh T4 xem, trên sổ thì chỉ thể hiện 02 mặt tiền. Khi anh T4 chào lại cho anh T3 thì anh T4 cũng có gửi hình chụp sổ đất cho anh T3 xem và gửi ghim vị trí định vị. Anh T3 có hỏi anh T4 đất có chính chủ không, nếu chính chủ mới mua, anh T4 có hỏi chị N thì chị N nói chính chủ. Ngày 26/02/2022 anh T3 gặp anh Q và ông S1 để trao đổi việc đặt cọc thì mới biết đất này không chính chủ. Lúc đó anh Q và ông S1 có nói nếu đồng ý giá thì anh Q và ông S1 đủ tư cách nhận cọc. Sau khi đồng ý giá, anh Q và ông S1 mới đưa hợp đồng đặt cọc với bà T1 ra. Sau khi anh T3 xem xong hợp đồng đặt cọc và trao đổi thì thống nhất đặt cọc mua. Anh T4 là người viết bản hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022 giữa anh T3 và ông S1. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022 có nội dung “thống nhất những điều khoản dựa trên hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021”, tức là dựa theo những nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021. Anh T4 chỉ là người viết hợp đồng theo những nội dung thỏa thuận của 02 bên.

Trước khi đặt cọc anh T3 có xem sổ đất do ông S1 đưa ra, nhưng anh T3 không có thắc mắc gì về đường đi. Sau khi anh T3 đặt cọc xong số tiền 01 tỷ đồng theo thỏa thuận thì anh T4 và anh T3 đi về. Khi đang trên đường về thì ông S1 có chuyển cho anh T4 tiền phí môi giới 2% trên tổng giá trị chuyển nhượng. Mọi việc sau đó anh T4 không tham gia nên không biết gì, anh T4 chỉ biết là giao dịch không thành công còn lý do gì không thành công thì không rõ.

- *Người làm chứng chị Nguyễn Thị Kim N trình bày:*

Sáng ngày 26/02/2022 chị N và anh T4 là hai người môi giới có đi cùng anh Nguyễn Văn T tới nhà anh Nguyễn Văn S1 để đàm phán về lô đất có tổng diện tích 5.341m² với giá chuyển nhượng là 12.440.000.000 đồng. Bên anh T3 đặt cọc cho ông S1 1.000.000.000 đồng và hẹn ngày 26/4/2022 sẽ công chứng và chùng đủ số tiền còn lại 11.440.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022. Ngày hôm đó chị N có nghe rõ ông S1 và anh T3 có nói đất này ông S1 mới mua của bà T1 và anh Quân. Sau khi hai bên thống nhất, anh T3 đồng ý mua và yêu cầu dựa trên bản hợp đồng của bà T1, anh Q1 và ông S1 đã ký ngày 16/11/2021. Còn vấn đề anh T3 nói do môi giới tư vấn phía sau có con đường đi là hoàn toàn sai sự thật. Chị N và anh T4 nói rõ lô đất 02 mặt tiền và 01 mặt tiền gồm đất bà T1 và anh Q1 cùng những người dân phía sau tự hiến đường đi chung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố A đã Quyết định:

Căn cứ các Điều 328, 423, 424 và 425 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 92, 144, 147, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T đối với anh Nguyễn Văn S1 về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc anh Nguyễn Văn S1 trả lại số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

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

Ngày 03/10/2022, ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu.

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

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương xác định nguyên đơn có lỗi theo giấy đặt cọc do ông S1 và ông T lập ngày 26/02/2022, nên ông T phải chịu mất cọc nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị T1, ông Lê Mạnh Thường Q và bà Lê Thị Thanh H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, xét thấy:

Tại Hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 với ông S1 lập ngày 16/11/2021 có thỏa thuận nội dung: “*Khi ra phòng công chứng bên mua được phép thay đổi người đứng tên sang hợp đồng chuyển nhượng và tài sản gắn liền*”. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2022, bà T1 và anh Q1 (là người cùng đứng tên bên nhận đặt cọc

với bà T1 trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021) cũng xác nhận có việc thỏa thuận giữa 02 bên về việc bên ông S1 được tìm người mua và bên bà T1 có trách nhiệm ký hợp đồng công chứng cho khách của ông S1. Theo nội dung thỏa thuận nêu trên của các bên có nghĩa là ông S1 đặt cọc cho bà T1, trong thời hạn đặt cọc thì ông S1 được quyền tìm người để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này và bà T1 có trách nhiệm ký hợp đồng công chứng cho người của ông S1.

Vào ngày 26/02/2022, ông Nguyễn Văn T tự nguyện thỏa thuận với ông Nguyễn Văn S1, lập một giấy viết tay “Hợp đồng đặt cọc” nội dung hợp đồng ghi rõ: “*Bên A đặt cọc cho bên B số tiền 01 tỷ đồng cho thửa đất số 26593.18.784, 1742, tờ bản đồ 18 tại xã Tr, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, diện tích 5.341m² (có 300m² đất thổ cư), tổng giá trị thửa đất là 12.440.000.000 đồng, kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00278, H00254, số tiền còn lại: 11.440.000.000 đồng sẽ được thanh toán vào ngày 26/4/2022, bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền....*” Giấy viết tay có chữ ký tên, lăn tay của người bán, người mua và người làm chứng, được nguyên đơn và bị đơn thừa nhận. Ông Nguyễn Văn S1 đã giao cho ông Nguyễn Văn T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00278/1997-BT ngày 15/6/2006 do UBND huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chứng nhận cho ông Nguyễn Khánh Th đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị T1 ngày 17/6/2019, được quyền sử dụng diện tích: 1.196m² trong đó có 300m² đất thổ cư – 986m² đất trồng cây lâu năm và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00254/161-BT ngày 30/5/2006 do UBND huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chứng nhận cho bà Ngô Thị T1 được quyền sử dụng diện tích: 4.145m², đất trồng cây lâu năm, trên sơ đồ vị trí đất thể hiện có một đường đất. Tại thời điểm hai bên nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận và giao kết hợp đồng đặt cọc thì 02 thửa đất này do bà Ngô Thị T1 đứng tên; ông T biết rõ đất này do bà T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên ông S1, đã thực hiện đúng thỏa thuận: Đúng ngày 26/4/2022 đưa bà T1 đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, nhưng bên ông T báo lại không nhận chuyển nhượng nữa. Có nghĩa là việc không ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông T từ chối ký kết và thực hiện, thể hiện bằng việc thông báo cho ông S1 không nhận chuyển nhượng nữa chứ không phải vì lý do chủ quan xuất phát từ bên ông S1, bà T1 từ chối ký kết hợp đồng, hoặc không thể thực hiện được thủ tục chuyển nhượng do thủ tục pháp lý không đảm bảo, hay là vì có lý do khách quan không thể khắc phục được. Do đó, trong trường hợp này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể ký kết và thực hiện là do ông T dỗi ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 26/02/2022 là lỗi hoàn toàn của ông T là người mua đất.

Căn cứ khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”; khoản 2 có quy định “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ*

trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Trong trường hợp này ông Nguyễn Văn T là người đặt cọc 1.000.000.000 đồng để mua hai thửa đất có tổng diện tích 5.341m² với giá chuyển nhượng số tiền: 12.440.000.000 đồng; nếu bên bán không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải bồi thường cho bên mua ông T số tiền 2.000.000.000 đồng. Cho nên, ông Nguyễn Văn T không mua nữa thì số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng thuộc về bên bán ông Nguyễn Văn S1.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp cho ông T cho rằng ông T là người mua bị lừa dối, nhằm lẫn về thông tin thửa đất nhưng không cung cấp được tài liệu, giấy tờ hợp pháp nào khác để chứng minh hai thửa đất ông S1 đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là bất hợp pháp, không thực hiện được tại phòng công chứng.

Từ những phân tích và lập luận trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố A.

Căn cứ các Điều 328, 423, 424 và 425 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 92, 144, 147, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Nguyễn Văn S1 về việc tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc và buộc ông Nguyễn Văn S1 trả lại số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 42.300.000 (bốn mươi hai triệu ba trăm nghìn) đồng được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003977 ngày 16/6/2022 của

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Bình Dương. ông Nguyễn Văn T còn phải nộp 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004232 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố A;
- TAND thành phố A;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Bùi Văn Tâm

