

Bản án số: 628/2024/DS-PT

Ngày: 11/7/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Thủy

2. Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Hồng Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 11/7/2024, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 405/2024/TLPT-DS ngày 03/5/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 01/3/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3217/2024/QĐXXPT-DS ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Trần Thị K, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Ô Khu phố D, phường A, Thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn:* ông Phan Văn N, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: 2 đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: A đường N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2023, Biên bản hòa giải ngày 08/5/2023, nguyên đơn bà Trần Thị K trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất, nên bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Văn N, diện tích đất là 10.394m², tại Ấp A, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 364151 (số cũ) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/11/2005, với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 10.820.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì bà đặt cọc trước cho ông Nghĩa 1 2.000.000.000 đồng, thời gian đặt cọc là từ ngày 22/04/2022 đến ngày 23/05/2022. Các bên thống nhất, sau khi nhận đủ tiền cọc thì ông N phải ra

Văn phòng công chứng và cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng mảnh đất trên cho bà và khi đó bà sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 10.820.000.000 đồng.

Theo như thỏa thuận, nếu bên nào không thực hiện sẽ phải bồi thường cho bên còn lại số tiền gấp đôi số tiền cọc tương đương 4.000.000.000 đồng.

Đến ngày ra công chứng là 23/05/2022, bà liên hệ lại với ông N để yêu cầu ra Văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên và thanh toán hết tiền nhưng ông N không ra. Bà đến nhà ông N và các bên cũng lập biên bản thỏa thuận thống nhất ngày 24/5/2023, các bên sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng tài sản trên tại Phòng C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 24/05/2022, các bên đều có mặt tại Phòng C nêu trên, ông N yêu cầu chuyển tiền trước rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà không đồng ý và yêu cầu các bên cùng gặp Công chứng viên để được hướng dẫn và xem xét tính hợp lệ của hồ sơ nếu Văn phòng Công chứng đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà sẽ chuyển tiền cho ông N. Ông N không đồng ý và bỏ ra về.

Cùng ngày 24/5/2022, bà đã trực tiếp liên hệ Công chứng viên thì được hướng dẫn ông N phải liên hệ cơ quan Nhà nước để xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD364151 tại Ủy ban nhân dân huyện C, vì theo tài liệu đo đạc mới diện tích đất và thửa đất có biến động không còn phù hợp. Bà đã thông báo cho ông N biết rõ và yêu cầu ông phải đi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi hai bên tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 30/6/2022, bà nhận được tin nhắn của ông N thông báo cho bà có mặt lúc 10 giờ ngày 05/7/2022 tại Phòng C để ký hợp đồng. Bà đã chuẩn bị đủ tiền theo yêu cầu của ông N và tin tưởng rằng hơn một tháng rưỡi qua ông N đã thực hiện cấp đổi xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà nhận tin phản hồi đồng ý có mặt đúng hẹn và xác định nếu trường hợp ông N không cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý dẫn đến Phòng C không ký hồ sơ được thì hai bên sẽ chấm dứt giao dịch, không tiếp tục việc chuyển nhượng nữa.

Vào lúc 10 giờ ngày 05/7/2022, tại Phòng C bà và ông N đều có mặt để thực hiện việc công chứng. Tuy nhiên, tại đây do ông N chưa thực hiện được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD364151 do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp nên Văn phòng Công chứng từ chối việc thực hiện việc công chứng. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng cọc giữa bà và ông Phan Văn N ngày 22 tháng 4 năm 2022 và buộc ông Phan Văn N hoàn trả số tiền cọc cho bà là 2.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc như thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông N phải thanh toán cho tôi là 4.000.000.000 đồng.

Tại Biên bản hòa giải ngày 08/5/2023, bị đơn bà ông Phan Văn N trình bày:

Ngày 22/04/2022, ông và bà K đã ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp A, xã S,

huyện C, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận số AD 364151 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/11/2005. Theo Hợp đồng đặt cọc bà K đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng để đảm bảo ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng.

Tuy nhiên, ngày 23/5/2022 ông bị bệnh nên không thể thực hiện được công chứng, bà K có đến nhà và các bên lập biên bản thống nhất ngày 24/5/2023 sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C tỉnh Đồng Nai.

Theo thoả thuận, ngày 24/5/2022 hai bên đã có mặt tại Phòng C tỉnh Đồng Nai để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà K không đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng do không đồng ý chuyển tiền trước cho ông rồi mới thực hiện hợp đồng công chứng.

Sau đó, bà khuyến yêu cầu ông thực hiện lập bản vẽ hiện trạng và đổi giấy chứng nhận, sau đó ông đã tiến hành thực hiện bản vẽ hiện trạng.

Ông đã nhiều lần liên hệ với bà K để hợp tác hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc thì bà K không nghe máy. Sau đó, ông có gửi thông báo bằng văn bản đề nghị bà Trần Thị K có mặt tại Phòng C, địa chỉ số: 179 L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, vào lúc 10 giờ, ngày 05 tháng 7 năm 2022 để thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Ấp A, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số AD 364151 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/11/2005.

Khi nhận được thông báo này, ông yêu cầu bà K liên hệ trực tiếp bằng điện thoại với ông qua số điện thoại số 0702543597 để thống nhất thời gian và địa điểm đã nêu. Nếu đến ngày hẹn theo thông báo mà bà K không có mặt để thực hiện việc ký chuyển nhượng thì xem như bà đã từ chối việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sáng ngày 05/7/2022, bà K có trả lời đồng ý đến Phòng C để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng. Khi các bên có mặt thì Phòng C, sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị thì Phòng Công chứng không đồng ý thực hiện thủ tục công chứng với lý do: Qua xem xét hồ sơ Phòng C hướng dẫn liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện C thực hiện thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất và kiểm tra lại bản vẽ, hiện trạng đất do một phần đất nằm trong quy hoạch đất khu công nghiệp.

Việc Phòng C từ chối công chứng, với lý do trên là không đúng vì ông đã cung cấp được bản chính Giấy chứng nhận AD 364151 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/11/2005, trích lục và B vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 6801/2022 ngày 17/6/2022, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 263/UBND-XNTTHN ngày 01/3/2023 của Ủy ban nhân dân phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Căn cước công dân.

Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu nguyên đơn không chịu thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà K chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng, rút yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc cũng như buộc ông N phải trả số tiền phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng. Về phía ông N vẫn mong muốn các bên tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông đã thực hiện xong việc cấp đổi giấy chứng nhận và cập nhật thông tin quy hoạch; nếu bà K không đồng ý thì phải mất số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 01/3/2024, Tòa án nhân dân quận Bình Tân đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị K đối với bị đơn ông Phan Văn N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Phan Văn N phải trả cho bà Trần Thị K số tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng thời gian và số tiền chậm thi hành án; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 đối với số tiền chậm thực hiện tương đương với thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu buộc ông Phan Văn N phải trả cho bà Trần Thị K số tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Phan Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000đ (bảy mươi hai triệu đồng)

- Trả lại cho bà Trần Thị K toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000đ (năm mươi sáu triệu đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0011109 ngày 05/04/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, ông Phan Văn Nghĩa 11 bị đơn nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn ông Phan Văn N kháng cáo theo nội dung đơn kháng cáo và cho rằng, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022, ông chuyển nhượng cho bà Trần Thị K phần đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 364151 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/11/2005. Ông đã cố gắng hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng và thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng. Do sự cố ngoài ý muốn là Phòng C tỉnh Đồng Nai

từ chối công chứng và yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận, mới ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên.

Ông đã tiến hành làm thủ tục để xin cấp đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/10/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp đổi cho ông G chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 983039, số vào sổ cấp GCN: CS09567. Sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận nêu trên, ông đã liên hệ với bà K để tiến hành thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhưng bà K đã tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc; yêu cầu ông trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc. Thật ra, kinh tế của ông quá khó khăn nên ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K, số tiền nhận cọc ông đã sử dụng cho việc hoàn chỉnh thủ tục pháp lý nhằm tiến hành giao dịch chuyển nhượng. Từ thời điểm được cấp đổi mới giấy chứng nhận đến nay, ông luôn giữ ý chí là thực hiện chuyển nhượng cho bà K theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 nhưng bà K từ chối nhận chuyển nhượng như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022, vì vậy bà K là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất cọc. Do đó, ông yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị K, yêu cầu ông phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng.

+ Nguyên đơn bà Trần Thị K yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn N và tự nguyện giảm cho ông N số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng, yêu cầu ông N trả lại số tiền nhận đặt cọc là 1.800.000.000 đồng.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K giảm cho ông N số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng, yêu cầu ông N trả lại tiền đặt cọc là 1.800.000.000 đồng là hoàn tự nguyện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Phan Văn N phải trả cho bà Trần Thị K số tiền đặt cọc là 1.800.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 364151, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00127/QĐ số 042/QĐ.UBND do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/11/2005 thể hiện: Ông Phan Văn Nghĩa 11 người sử dụng đất thửa đất số 467, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất Ấp A, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai, diện tích 10.390m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (bút lục số 13).

[2] Theo Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 22/4/2022, giữa: Bên bán (Bên A) ông Phan Văn N và Bên mua (Bên B) bà Trần Thị K có nội dung: Hai bên đồng ý thực hiện việc đặt cọc theo các thỏa thuận sau: Bên A đồng ý bán cho Bên B thửa đất 467 (cũ), tờ bản đồ số 2 (cũ), địa chỉ thửa đất: Ấp A, Sông N, C, Đồng Nai, diện tích 10.390m², kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 364151, với tổng số tiền 12.820.000.000 đồng. Bên B đặt cọc trước số tiền 2.000.000.000 đồng, số còn lại 10.820.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 22/4/2022 đến hết ngày 23/5/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với Bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A. Bên A: đất không tranh chấp, ranh giới rõ ràng, bán theo diện tích. Bên B: Đưa hết số tiền còn lại tại Ngân hàng. Bên A thực hiện hỗ trợ việc công chứng cho xong về công chứng cho Bên B. Nếu Bên B không ký công chứng thì số tiền cọc bị mất. Bên B có quyền cho người khác đứng tên hộ dùm. Cam kết chung: Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan chứng minh và cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp hai lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường bằng 4.000.000.000 đồng. Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên (bút lục số 21 và 67).

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 983039, số vào sổ cấp GCN: CS09567 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/10/2022, thể hiện: Ông Phan Văn Nghĩa 11 người sử dụng đất thửa đất số 2, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai, diện tích 11.101,1m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị K và ông Phan Văn N xác nhận thống nhất hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 22/4/2022 và bà Trần Thị K đã giao số tiền 2.000.000.000 đồng là tiền đặt cọc cho ông Phan Văn N đã nhận.

[5] Theo Biên bản thỏa thuận ngày 23/5/2022, chỉ có ông Phan Văn N ký tên, có nội dung: “Ông N tự nguyện thỏa thuận ngày 23/5/2022, K ký công chứng được. Nên hẹn lại ngày 24/5/2022 tại Phòng C L, tỉnh Đồng Nai” (bút lục số 76).

[6] Theo Văn bản ngày 05/7/2022 của Phòng C, gửi ông Phan Văn N và bà Trần Thị K, có nội dung: Ngày 30/6/2022, bộ phận tiếp nhận hồ sơ có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phan Văn N và bà Trần Thị K gồm các giấy tờ chủ thể giao dịch, bản vẽ, Hợp đồng đặt cọc và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo). Hôm nay, vào lúc 10 giờ 30 phút ngày 05/7/2022 hai bên có đến Phòng C. Qua xem xét hồ sơ Phòng C hướng dẫn liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện C thực hiện thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất mới và kiểm tra lại bản vẽ, hiện trạng đất do có một phần

nằm trong quy hoạch đất khu công nghiệp. Do chưa đủ điều kiện ký Hợp đồng chuyển nhượng nên Phòng C không tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng vào lúc 11 giờ 45 phút ngày 05/7/2022 (bút lục số 72).

[7] Theo Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 22/4/2022, giữa ông Phan Văn N và bà Trần Thị K nhằm mục đích đảm bảo ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất Ấp A, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 364151 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/11/2005. Nhưng nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 không xác định nghĩa vụ của các bên trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại công chứng như thế nào. Đến ngày 05/7/2022, hai bên thỏa thuận về việc thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, Phòng C tỉnh Đồng Nai không thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với lý do: “Chưa thực hiện được việc cấp đổi quyền sử dụng đất, kiểm tra lại bản vẽ, hiện trạng đất do có một phần đất nằm trong quy hoạch đất khu công nghiệp”, theo Văn bản ngày 05/7/2022 của Phòng C tỉnh Đồng Nai, gửi ông Phan Văn N và bà Trần Thị K.

[8] Xét, ông N và bà K ký Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022, để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch thì quyền sử dụng đất trên chưa thực hiện được việc cấp đổi mới quyền sử dụng đất, chưa kiểm tra lại bản vẽ, hiện trạng đất do có một phần đất nằm trong quy hoạch đất khu công nghiệp, nên Phòng C tỉnh Đồng Nai từ chối chứng nhận hợp đồng do chưa đủ điều kiện. Như vậy, từ khi hai bên ký Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 đến thời điểm ngày 05/7/2022, tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C tỉnh Đồng Nai là không thể thực hiện được. Đồng thời, sau ngày 05/7/2022 bà K và ông N đều biết để thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc phải thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Phòng Công chứng mới chứng nhận hợp đồng. Theo tài liệu đo đạc thì diện tích đất hai bên giao dịch có biến động không còn phù hợp; nên ngày 17/6/2022, ông N đã yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện C thực hiện việc đo vẽ, theo Trích lục và B vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 6801/2022 do Chi nhánh Văn phòng Đ lập ngày 17/6/2022, thể hiện: thửa đất số 02 có diện tích 11.101,1m², mục đích sử dụng: CLN (thửa đất này theo giấy chứng nhận QSDĐ được cấp là tờ bản đồ số 2, thửa 467), trong đó có 2.481,4m² nằm trong quy hoạch đất giao thông; 266,6m² nằm trong quy hoạch đất khu công nghiệp và 8.353,1m² nằm trong quy hoạch đất trồng cây lâu năm (bút lục số 68).

[9] Như vậy, giao dịch giữa các bên đang ở giai đoạn đặt cọc, chưa chuyển sang giai đoạn thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N vẫn đang quản lý, sử dụng đất. Cả hai bên đều biết có sự thay đổi về diện tích đối với thửa đất nêu trên và phải thực hiện việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Phòng C tỉnh Đồng Nai mới đồng ý công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên đã không tìm hiểu rõ về thông

tin liên quan đến tài sản thỏa thuận chuyển nhượng, dẫn đến không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên lỗi làm cho giao dịch không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do cả hai bên. Do đó, ông N kháng cáo cho rằng, ông đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng và thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng. Đồng thời, do sự cố ngoài ý muốn là Phòng C tỉnh Đồng Nai từ chối công chứng và yêu cầu ông cấp đổi giấy chứng nhận, mới ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên. Ngoài ra, từ thời điểm được cấp đổi mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 31/10/2022, ông yêu cầu bà K thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà K từ chối nhận chuyển nhượng như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022, vì vậy bà K là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất cọc số tiền 2.000.000.000 đồng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[10] Án sơ thẩm nhận định, lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do cả hai bên, nên chấp nhận yêu cầu của bà K, buộc ông N phải trả lại số tiền nhận đặt cọc 2.000.000.000 đồng là có căn cứ.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K tự nguyện giảm cho ông N số tiền 200.000.000 đồng, trong số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng; yêu cầu ông N phải trả lại số tiền là 1.800.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận. Như vậy, buộc ông N trả cho bà K số tiền 1.800.000.000 đồng.

[12] Tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là không cần thiết, vì đương sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, trường hợp cần thiết thì phải cưỡng chế thi hành án.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn N và ghi nhận tự nguyện của bà K giảm cho ông N số tiền 200.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Phan Văn N phải trả cho bà Trần Thị K số tiền đặt cọc là 1.800.000.000 đồng, là có căn cứ nên chấp nhận.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên ông N không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 131; Điều 328; Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Chương III 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn N.
2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 01/3/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị K đối với bị đơn ông Phan Văn N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Phan Văn N phải trả cho bà Trần Thị K số tiền đặt cọc là 1.800.000.000 đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng thời gian và số tiền chậm thi hành án; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 đối với số tiền chậm thực hiện tương đương với thời gian chậm thi hành án.

2.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Trần Thị K1, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông Phan Văn N phải trả cho bà Trần Thị K số tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.3.1. Bị đơn ông Phan Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 66.000.000đ (sáu mươi sáu triệu đồng).

2.3.2. Trả lại cho bà Trần Thị K toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000đ (năm mươi sáu triệu đồng), theo Biên lai thu số 0011109 ngày 05/04/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn N không phải chịu. Trả lại cho ông Phan Văn N số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0012254 ngày 25/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THA DS quận Bình Tân;
- TAND quận Bình Tân;
- Lưu.

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

Lê Ngọc Tường