

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 417/2024/DS-PT  
Ngày 15 - 8 - 2024  
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 Lê Sỹ Trú

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thảo Vy – 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 Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 263/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 285/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 366/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Văn T, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Bùi Xuân H, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường N, tổ H, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2023), có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Ông Dương Văn T1, sinh năm 1954.

2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1957.

3. Ông Dương Văn H1, sinh năm 1980.

4. Ông Dương Văn H2, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Huỳnh Thanh D, sinh năm 1982; địa chỉ: số B đường số D, khu phố F, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/02/2024), có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Trọng B, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Lê Minh T2, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Tại đơn khởi kiện ngày 03 tháng 10 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:*

Hộ gia đình ông Dương Văn T1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 124045, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00480, ngày 09/02/2011 đối với 04 thửa đất 11, 12, 13, 14 tờ bản đồ số 39 tại xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương, diện tích 42.299m<sup>2</sup>, trong đó thửa 12 diện tích 22.443m<sup>2</sup>, thửa 13 diện tích 10.675m<sup>2</sup>.

Ngày 28/4/2022, ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C (vợ ông T1), ông Dương Văn H1, ông Dương Văn H2 (con ông T1, bà C) đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích khoảng 10.000m<sup>2</sup> (đã trừ diện tích hành lang suối, hành lang đường) thuộc thửa đất số 12 và 13 tờ bản đồ 39 cho ông Lê Văn T với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 8.000.000.000 đồng, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng trên đất có trồng khoảng 400 cây quýt ăn trái chuẩn bị thu hoạch và một số cây cao su. Cùng ngày, ông T đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông T1, bà C, ông H1, ông H2, số tiền 7.000.000.000 đồng còn lại hai bên (bên bán và bên mua) thỏa thuận sau 120 ngày (khoảng ngày 28/8/2022), ông T1, bà C, ông H1, ông H2 có trách nhiệm hoàn tất thủ tục tách thửa 12, 13 riêng biệt với số diện tích chuyển nhượng sau đó hai bên chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng và ông T sẽ thanh toán số tiền 7.000.000.000 đồng còn lại cho hộ gia đình ông T1, bà C. Đến ngày 10/9/2022, ông T1, bà C, ông H1, ông H2 đã lập xong thủ tục điều chỉnh diện tích, vị trí hai thửa đất 12, 13 tờ bản đồ 39 thành thửa 130 và 132 tờ bản đồ 39 đồng thời lập thủ tục phân chia di sản thừa kế của các con ông T1, bà C gồm ông Dương Văn T3 (chết năm 2005) và bà Dương Thị Ngọc T4 (chết năm 2010) đồng thời nhập hai thửa 130 và 132, tờ bản đồ 39, diện tích 11.981,6m<sup>2</sup> thành thửa đất mới 134, tờ bản đồ 39 để bà Lê Thị C đứng tên quyền sử dụng đất. Hồ sơ đã hoàn tất thủ tục tại Ủy ban nhân dân huyện B nhưng chưa được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10/9/2022, giữa ông Lê Văn T và các thành viên trong hộ gia đình ông Dương Văn T1 gồm: bà C, ông T1, ông H1, ông H2 thống nhất lập hợp đồng đặt cọc bổ sung trong đó gia hạn thời hạn để phía gia đình ông T1 hoàn tất thủ tục pháp lý đối với thửa đất 134 diện tích 11.981,6m<sup>2</sup>. Ngày 23/12/2022 là thời hạn hai bên đến Văn phòng C2 (thị trấn T, huyện B) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Thanh thanh t

dứt điểm số tiền chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng còn lại. Ngày 06/12/2022, hộ gia đình ông T1 đã hoàn tất thủ tục thừa kế, điều chỉnh diện tích, tách thửa và bà Lê Thị C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 586498, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09022 đối với thửa đất mới 134, tờ bản đồ 39 diện tích 11.981,6m<sup>2</sup>. Ngày 23/12/2022, ông T không đến Văn phòng C2 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được và có thông báo qua điện thoại cho ông T1, bà C biết lý do ông T bị tai nạn, sức khỏe không đảm bảo. Ngày 29/12/2022, ông T đến gặp và thương lượng cùng ông T1, bà C, ông H1, ông H2 gia hạn cho ông T thời gian đến ngày 16/01/2023, khi ngân hàng giải ngân, ông T sẽ thanh toán thêm cho gia đình ông T1 3.500.000.000 đồng, hộ gia đình ông T1, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng đất 11.981,6m<sup>2</sup> cho ông T và đến ngày 20/3/2023, ông T sẽ thanh toán hết số tiền 3.500.000.000 đồng còn lại cho gia đình ông T1. Từ ngày 16/01/2023 đến cuối tháng 9/2023, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông T1, bà C, ông H1, ông H2 đến Văn phòng C2 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T để ông T căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng trên thế chấp vào ngân hàng vay tiền thanh toán tiền chuyển nhượng cho gia đình ông T1 nhưng phía gia đình ông T1 không đồng ý. Trong thời gian này, gia đình ông T1 đã tự ý chặt phá toàn bộ 400 cây quýt trên đất chuyển nhượng nên ông T không đồng ý mua phần đất nói trên.

Ngày 03/10/2023, ông Lê Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/4/2022 và ngày 10/9/2022 giữa bên đặt cọc là ông Lê Văn T với bên nhận cọc là ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1, ông Dương Văn H2 để chuyển nhượng đối với thửa đất số 134 tờ bản đồ 39 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương vô hiệu; buộc ông T1, bà C, ông H1, ông H2 cùng liên đới trả lại tiền đã nhận cọc cho ông T là 1.000.000.000 đồng.

Lý do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu như sau: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc (ngày 28/4/2022 và ngày 10/9/2022) đối tượng các bên bên hướng đến giao dịch chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất 134 tờ bản đồ số 39 diện tích 11.981,6m<sup>2</sup> chưa hiện hữu (chưa có thật) vì hộ gia đình ông Dương Văn T1 chưa lập thủ tục thừa kế di sản theo quy định do hộ gia đình ông T1 còn có 02 thành viên đã chết là ông Dương Văn T3 và bà Dương Thị Ngọc T4; Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 28/4/2022 và ngày 10/9/2022 do các bên giao kết có nhiều trang nhưng các bên tham gia giao dịch không ký tên giáp lai từng trang nên vô hiệu về mặt hình thức; tại thời điểm khởi kiện toàn bộ số cây ăn trái là quýt đã bị gia đình ông T1 chặt bỏ không còn gốc nào nên bên mua không đồng ý mua khi trên đất không còn tài sản là cây quýt như thỏa thuận.

*Các bị đơn là ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1, ông Dương Văn H2 và người đại diện hợp pháp của các bị đơn là ông Huỳnh Thanh D thống nhất trình bày:*

Phía bị đơn thống nhất toàn bộ nội dung thỏa thuận, thỏa thuận bổ sung về việc nguyên đơn Lê Văn T và các bị đơn Dương Văn T1, Lê Thị C, Dương Văn H1, Dương Văn H2 đã thảo luận đi đến thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022, thỏa thuận bổ sung ngày 10/9/2022 và ngày 29/12/2022 về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 12, 13 tờ bản đồ 39 (nay là thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39), diện tích 11.981,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương với số tiền 8.000.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc cho các bị đơn 1.000.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn T về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022, 10/9/2022 giữa ông T và các ông bà Dương

Văn T1, Lê Thị C, Dương Văn H1, Dương Văn H2 vô hiệu và không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ đã nhận của ông Lê Văn T, bởi các lý do như sau:

- Nguyên đơn ông Lê Văn T cho rằng tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 và ngày 10/9/2022 đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất thuộc thửa 134 (tách, gộp từ thửa 130, 131 có nguồn gốc từ một phần thửa 12, 13) tờ bản đồ 39 diện tích 11.981,6m<sup>2</sup> chưa hiện hữu và chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, Dương Văn H1, Dương Văn H2 mà hộ gia đình ông T1 còn 02 thành viên khác là Dương Văn T3 và Dương Thị Ngọc T4 đã chết nhưng chưa được phân chia thừa kế là không có căn cứ, bởi lẽ: ông Dương Văn T3 và bà Dương Thị Ngọc T4 là 02 người con của ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C nhưng ông T3 đã chết ngày 15/11/2005, chưa có vợ, con và bà T4, đã chết ngày 27/3/2010, chưa có chồng con. Ông T3, bà T4 chết trước thời điểm hộ ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 124045, vào sổ số CH00480, ngày 09/02/2011. Ngày 28/4/2022, cả 04 thành viên trong hộ gia đình ông T1 gồm: ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1, ông Dương Văn H2 đã thống nhất cùng chuyển nhượng diện tích đất ước khoảng 10.000m<sup>2</sup> (đã trừ hành lang suối, hành lang đường) thuộc một phần các thửa đất 12, 13 tờ bản đồ 39 và nhận cọc 1.000.000.000 đồng của ông T vào ngày 28/4/2022. Việc thực hiện thủ tục thừa kế di sản của ông T3, bà T4 trong gia đình ông T1 chỉ là thủ tục bởi ông T3, bà T4 đều là người chưa lấy vợ, chưa lấy chồng, không có con nhằm để hợp thửa và tách thửa từ một phần thửa đất 12, 13 thành thửa đất mới 134 và ông T đã biết rõ và thỏa thuận thời hạn 120 ngày để hộ ông T1 hoàn tất thủ tục.

- Nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu về hình thức do các bên tham gia không ký từng trang của hợp đồng là vô lý, bởi đây là sự thống nhất về diện tích, số tiền chuyển nhượng đất, số tiền đặt cọc, thời hạn ký hợp đồng và thời hạn thanh toán và các bên thỏa thuận ký vào trang cuối của hợp đồng.

- Nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 và 10/9/2022 vô hiệu do phía bị đơn đã chặt bỏ hết 400 gốc quýt là đối tượng hai bên hướng tới việc chuyển nhượng đất là không đúng sự thật, số cây quýt trên đất do nắng hạn, không người tưới, chăm sóc nên tự chết do phía bị đơn nghĩ đất đã bán cho người khác nên không tiếp tục chăm sóc nên cây tự chết, phía bị đơn không chặt phá cây quýt trồng trên đất.

- Các bị đơn vẫn xác định tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 134 tờ bản đồ 39, diện tích 11.981,6m<sup>2</sup> cho ông Lê Văn T nếu ông T trả đủ tiền chuyển nhượng, phía bị đơn đồng ý giảm giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn T từ 8.000.000.000 đồng xuống còn 6.500.000.000 đồng (giảm giá 1.500.000.000 đồng). Trường hợp ông T không tiếp tục muốn ký hợp đồng chuyển nhượng, phía bị đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/4 và ngày 10/9/2022 giữa ông Lê Văn T và các ông bà: Dương Văn T1, Lê Thị C, Dương Văn H1, Dương Văn H2. Ông T mất toàn bộ tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

*Người làm chứng là ông Nguyễn Trọng B trình bày:* Ông B và ông Lê Minh T2 là người đã môi giới, giới thiệu cho ông Lê Văn T đến gặp chủ đất là ông Dương Văn T1 và các thành viên trong hộ gia đình ông T1. Sau khi ông T xem đất và đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 01 hecta (khoảng 10.000.000m<sup>2</sup>) trên đất có cây cao su và cây quýt thuộc một phần thửa 12, 13 tờ bản đồ 39 với giá 8.000.000.000 đồng của hộ gia đình ông T1. Ông T đã đặt cọc cho ông T1, bà C, ông H1, ông H2 1.000.000.000 đồng và có chi tiền hoa hồng môi giới cho ông B, ông T2, ông H1 là 160.000.000 đồng. Riêng ông B nhận tiền huê hồng từ ông T là 100.000.000 đồng.

*Người làm chứng là ông Lê Minh T2 trình bày:* Ông T2 và ông B chính là người chỉ dẫn, giới thiệu cho ông Lê Văn T đến xem đất và gặp trực tiếp ông T1, bà C, ông H1, ông H2 để thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích đất khoảng 01 héc ta thuộc một phần thửa đất 12, 13 tờ bản đồ 39 tại xã T, huyện B của hộ gia đình ông T1, bà C, ông H1, ông H2 với số tiền 8.000.000.000 đồng trên đất có trồng một số cây quýt và cây cao su. Khi ông T đặt cọc cho ông T1, bà C, ông H1, ông H2 xong ngày 28/4/2022 có cho tiền huê hồng ông T2 là 50.000.000 đồng. Số cây quýt trên đất, ông T cho rằng gia đình ông T1 đã tự ý chặt bỏ nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không đúng, số cây quýt do không được chăm sóc nên bị chết khô từ tháng 4, 5 năm 2023 không có ai tác động, chặt bỏ. Tháng 7, 8 năm 2023, ông T1 thấy quýt chết khô hết nên mới trông lại cây tràm như Tòa án đã đến xác minh.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/4/2022 và 10/9/2022 giữa ông Lê Văn T với các ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1 và Dương Văn H2 vô hiệu. Buộc các bị đơn cùng liên đới trả lại cho ông T số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng, nếu các đơn đồng ý hòa giải thì phía nguyên đơn chỉ yêu cầu các bị đơn trả lại 840.000.000 đồng, không yêu cầu và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 160.000.000 đồng, ông T đã chi hoa hồng cho những người môi giới là ông B, ông T2, ông H1. Nếu các bị đơn không đồng ý hòa giải thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

- Người đại diện hợp pháp của các bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị ông Lê Văn T tiếp tục thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 28/4/2022 và 10/9/2022, đến Văn phòng C2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 11.981,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 134 tờ bản đồ 39 tại xã T, huyện B. Ông T có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất còn lại và các bị đơn Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1, ông Dương Văn H2 thống nhất giảm giá chuyển nhượng đất từ 8.000.000.000 đồng xuống còn 6.000.000.000 đồng, tức ông T chỉ phải thanh toán tiếp cho các bị đơn số tiền chuyển nhượng còn lại là 5.000.000.000 đồng. Ngược lại, nếu ông T không tiếp tục mua đất, yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng đặt cọc nói trên và phía ông Lê Văn T mất toàn bộ số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng theo thỏa thuận khi giao kết đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2022 và ngày 10/9/2022 giữa ông Lê Văn T với ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1 và ông Dương Văn H2 vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu của các bị đơn: Ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1, bà Dương Văn H2 về việc hủy bỏ các Hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2022 và ngày 10/9/2022, văn bản thỏa thuận bổ sung ngày 29/12/2022 giữa ông Lê Văn T với ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1 và ông Dương Văn H2.

Ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1, ông Dương Văn H2 không phải trả lại cho ông Lê Văn T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03 tháng 5 năm 2024 nguyên đơn ông Lê Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên.

Về nội dung: Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất đã được cấp cho bị đơn, đất không tranh chấp, không bị kê biên nên giao dịch đặt cọc có hiệu lực. Trong quá trình thực hiện các đương sự có thỏa thuận về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, về việc tách thửa để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên khi đến hạn nguyên đơn không thực hiện, đây là lỗi của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là đúng căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, 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, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Lê Văn T kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên nên Hội đồng xét xử đình chỉ phúc thẩm đối với yêu cầu kháng nghị đã rút.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 28/4/2022, nguyên đơn là ông Lê Văn T và các bị đơn ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1, ông Dương Văn H2 thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 12, 13 tờ bản đồ số 39, tại xã T, huyện B. Ngày 10/9/2022, ký lại hợp

đồng xác định thửa mới là 134, diện tích chuyển nhượng 11.981,6m<sup>2</sup>. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc hộ gia đình ông Dương Văn T1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 124045, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00480 vào ngày 09/02/2011 đối với 04 thửa đất 11, 12, 13, 14 tờ bản đồ số 39 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, tổng diện tích 42.299m<sup>2</sup>, trong đó thửa 12 diện tích 22.443m<sup>2</sup>, thửa 13 diện tích 10.675m<sup>2</sup>. Hộ gia đình ông T1 chỉ gồm 04 thành viên: ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1 và ông Dương Văn H2, riêng hai người con của ông T1, bà C là thành viên trong hộ gia đình là Dương Văn T3 đã chết năm 2005 và Dương Thị Ngọc T4 đã chết năm 2010, cả ông T3, bà T4 chưa có vợ, chồng và chưa có con. Mặt khác, cả ông T3, bà T4 đều chết trước thời điểm hộ gia đình ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm tháng 4 và tháng 9/2022, thửa đất số 12, 13 tờ bản đồ số 39 nay là thửa đất 134 tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã T, huyện B diện tích 11.981,6m<sup>2</sup> không bị tranh chấp, không thuộc diện quy hoạch, giải tỏa, bồi thường, không bị kê biên. Do đó, các thành viên trong hộ gia đình ông Dương Văn T1 gồm ông T1, bà C, ông H1, ông H2 thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 11.981,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 134 tờ bản đồ 39 tại xã T, huyện B là hoàn toàn phù hợp quy định tại Điều 328 và Điều 406 của Bộ luật Dân sự nên không bị vô hiệu.

[2.2] Nguyên đơn ông Lê Văn T cho rằng khi hai bên (ông T và hộ gia đình ông T1) giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2022 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất 11.981,6m<sup>2</sup> gắn với điều kiện chuyển nhượng 400 cây quýt và một số cây cao su trồng trên đất, nhưng sau ngày 23/12/2022 gia đình ông T1 đã chặt phá toàn bộ quýt nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc nói trên vô hiệu do điều kiện cây trồng không còn tồn tại trên đất. Xét thấy, văn bản đặt cọc ký ngày 28/4/2022 giữa ông Lê Văn T và các ông bà Dương Văn T1, Lê Thị C, Dương Văn H1, Dương Văn H2 có sự chứng kiến của hai người làm chứng Lê Minh T2 và Nguyễn Trọng B không thể hiện các bên có thỏa thuận nào liên quan đến cây trồng trên đất là quýt và cao su. Tại văn bản đặt cọc bổ sung, các bên ký kết ngày 10/9/2022 có sự chứng kiến của người làm chứng Nguyễn Trọng B thì các bên giao dịch gồm ông T, ông T1, bà C, ông H1, ông H2 có thỏa thuận tại trang 02 của văn bản nội dung sau “...*tài sản gắn liền với đất (Trên đất trồng quýt, cây cao su) tại thửa đất mới số 134 được gộp từ...*” nhưng không ghi rõ số lượng cây trồng trên đất. Quá trình hòa giải, nguyên đơn cho rằng trên đất có 400 cây quýt chuẩn bị thu hoạch, do ông T1 chặt phá, phía bị đơn xác định trên đất có khoảng 1.000 cây quýt bị chết do không ai chăm sóc, tưới nước nên tự chết nhưng nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh trên đất chuyển nhượng có 400 cây quýt và phía bị đơn là người đã chặt phá số cây quýt trên. Do đó không có căn cứ để Tòa chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn.

[2.3] Nguyên đơn Lê Văn T cho rằng đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông T1, bà C, ông H1, ông H2 không thực hiện, không hợp tác, cố tình kéo dài không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T. Xét thấy, tại biên bản đối chất ngày 29/01/2022 (BL 37), ông Bùi Xuân H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thừa nhận: “*Ông T đã chuẩn bị đủ tiền để ký hợp đồng vào ngày 28/8/2022 nhưng do bị đơn chưa xong giấy tờ nên hai bên không ký hợp đồng, ông T đã đầu tư vào phần đất khác. Đến ngày 29/12/2022 ông T chưa thu hồi lại được vốn đã đầu tư cho phần đất khác nên hai bên thỏa thuận lại phương án thanh toán được ghi vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2022...*”. Tại văn bản ngày 29/12/2022, các bên có thỏa thuận lại thời hạn thanh toán tiền chuyển nhượng và thời hạn ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2 cụ thể là ngày 16/01/2023, bên nhận chuyển nhượng thanh toán tiếp cho bên chuyển nhượng số tiền 3.500.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thống nhất công chứng hợp đồng sau khi trừ cọc vào ngày 20/3/2023. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định từ ngày 16/01/2023 đến thời điểm khởi kiện, nguyên đơn chưa thanh toán số tiền 3.500.000.000 đồng cho các bị đơn theo thỏa thuận. Do đó việc nguyên đơn cho rằng đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông T1, bà C, ông H1, ông H2 không thực hiện, không hợp tác, cố tình kéo dài không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T là không có căn cứ.

[2.4] Đối với việc phía nguyên đơn Lê Văn T cho rằng các hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/4/2022 và 10/9/2022 vô hiệu do các bên tham gia giao dịch gồm bên đặt cọc ông Lê Văn T, bên nhận cọc ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C, ông Dương Văn H1, ông Dương Văn H2 không ký giáp lai từng trang trong hợp đồng nên các hợp đồng đặt cọc trên bị vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ: quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm tất cả các đương sự đều thừa nhận nội dung thể hiện trong tất cả các trang của hai hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/4/2022 và ngày 10/9/2022 đều thể hiện đúng ý chí đã thỏa thuận của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng, không đương sự tranh chấp hoặc khiếu nại về các điều khoản đã ghi trong các văn bản nêu trên. Do đó hợp đồng đặt cọc giữa các bên có giá trị thực hiện đối với bên đặt cọc và bên nhận cọc.

[2.5] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, các bị đơn Dương Văn T1, Lê Thị C, Dương Văn H1, Dương Văn H2 đã thể hiện ý chí vẫn tiếp tục chuyển nhượng khu đất 11.981,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 134 tờ bản đồ 39 tại xã T, huyện B cho nguyên đơn Lê Văn T và còn tự nguyện giảm giá chuyển nhượng đã thỏa thuận từ 8.000.000.000 đồng xuống còn 6.000.000.000 đồng nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho ông T tiếp tục nhận chuyển nhượng đất là tình tiết có lợi cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn Lê Văn T vẫn không đồng ý tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.6] Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định việc các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn là ông Lê Văn T. Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì “nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc”; theo thỏa thuận tại “Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/4/2022 và ngày 10/9/2022 thì trường hợp “Nếu quá thời hạn công chứng, Bên B (tức bên nhận chuyển nhượng) không tiến hành mua thì bên B sẽ mất số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng”. Do đó, việc ông T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng đất lập các ngày 28/4/2022 và ngày 10/9/2022 và thỏa thuận bổ sung ngày 29/12/2022 giữa ông Dương Văn T1, Lê Thị Kim C1, Dương Văn H1, Dương Văn H2 vô hiệu và yêu cầu ông T1, bà C1, ông H1, ông H2 trả lại số tiền cọc 1.000.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tài liệu chứng cứ các bên cung cấp, tài liệu đã thu thập và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên ông Dương Văn T1, bà Lê Thị C1, ông Dương Văn H1, ông Dương Văn H2 không phải trả lại cho ông Lê Văn T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng là có căn cứ.

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng đến thời điểm thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại văn phòng công chứng thì các bị đơn vẫn chưa tiến hành xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục địa chính. LỜI TRÌNH BÀY CỦA NGUYÊN ĐƠN LÀ KHÔNG CÓ CĂN



cứ, thực tế ngày 15/12/2022 phía bị đơn đã được Ủy ban nhân dân xã T, huyện B xác nhận tình trạng bất động sản đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ 39 không có tranh chấp; ngày 09/12/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B đã cấp trích lục địa chính của thửa đất số 134, tờ bản đồ 39 nên nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa tiến hành thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng là không đúng.

Từ những phân tích, nhận định trên xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148; Điều 289; khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003757 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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 huyện Bắc Tân Uyên;
- TAND huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Lê Sỹ Trứ**