

Bản án số: 233/2024/DS-PT

Ngày 27-8-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Quang

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Phương Đông

Ông Vũ Thế Phương

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*** Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 31-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: /2023/QĐPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 16/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 322/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 385/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phan Quang T, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Tổ I, ấp E, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Liêu Hỷ P – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ liên hệ: Công ty L1 – Số A C, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Phan Văn M, sinh năm: 1961.

Địa chỉ thường trú: Tổ C, ấp V, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M: Luật sư Nguyễn Thành L – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ liên hệ: Văn phòng Luật sư Dương Văn Ô - Số 1 Khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

### 1. Nội dung chính

1.1 Theo đơn khởi kiện ngày 13/8/2021 và ngày 07/10/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/11/2021 và ngày 12/4/2022, bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn anh Phan Quang T trình bày:

Ngày 08/5/2021, anh và ông M có thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất với tổng diện tích đất 22.317m<sup>2</sup>, thửa số 40 và 51, tờ bản đồ số 45 tại xã L, huyện Đ, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn M với giá 5.000.000.000đ. Khi thỏa thuận, ông M có cho anh kiểm tra sổ hồng do ông M đứng tên, bản vẽ trích lục thửa đất có mặt tiền 97,5m và ông M chỉ vị trí hai thửa đất và hiện trạng tài sản trên đất như cây xoài, nhà kho, máy dầu D 15. Anh chịu trách nhiệm về chi phí sang tên. Ông M chịu trách nhiệm chỉ đúng ranh đất. Ngày 08/5/2021, anh đã đặt cọc cho ông M 600.000.000đ, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì từ ngày 08/5/2021 đến ngày 24/7/2021 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh sẽ thanh toán hết số tiền 4.400.000.000đ. Anh chịu các khoản thuế phí và đăng ký quyền sử dụng đất. Trường hợp ông M không cung cấp giấy tờ đất, đất có tranh chấp hoặc đôi ý không bán thì bồi thường gấp hai lần tiền đặt cọc... Do diện tích đất bị lệch diện tích quá nhiều (khoảng 2000m<sup>2</sup>), anh báo ông M biết sự việc nhưng ông M không hợp tác. Anh yêu cầu ông M mời cơ quan có thẩm quyền đo vẽ để giao đất theo hiện trạng mà ranh đất nằm trên đất người khác dẫn đến tranh chấp thì phải bồi thường cọc theo thỏa thuận, do anh có thiện chí nên yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu ông M trả lại tiền cọc nhưng ông M không đồng ý. Vì vậy, anh yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2021 và buộc ông M trả cho anh 600.000.000đ tiền đặt cọc.

Ngày 24/11/2021, anh Phan Quang T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2021, buộc ông M trả cho anh 600.000.000đ tiền đặt cọc và yêu cầu tính tiền lãi 6 tháng (từ ngày 08/5/2021 đến ngày 08/11/2021) là 36.000.000đ;

Ngày 12/4/2022, anh **Phan Quang T** khởi kiện bổ sung yêu cầu trả tiền cọc và yêu cầu bồi thường hai lần tiền cọc là 1.200.000.000đ, tổng cộng là 1.800.000.000đ.

Anh không đồng ý đề xuất của ông **M** việc trả lại cho anh 250.000.000đ tiền cọc.

Anh có thiện chí đưa ra phương án hòa giải là chỉ yêu cầu ông **M** trả tiền cọc là 600.000.000đ và tiền lãi ngân hàng từ ngày 08/5/2021 đến ngày hòa giải là 148.000.000đ. Nếu ông **M** không đồng ý phương án này thì anh yêu cầu Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của anh.

Tại phiên tòa, anh **T** rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường hai lần tiền cọc 1.200.000.000đ và chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2021 và yêu cầu ông **M** trả lại tiền cọc đã nhận là 600.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 08 tháng 5 năm 2021 đến ngày hòa giải là 148.000.000đ.

**1.2. Theo bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa ông **Phan Văn M** trình bày:**

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh **T** vì ông không vi phạm thỏa thuận mà hai bên ký kết. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông và anh **T** thỏa thuận chuyển nhượng diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thỏa thuận đo đạc diện tích đất. Khi anh **T** báo diện tích thiếu qua định vị, ông cũng có thiện chí là đo đạc lại, diện tích thiếu bao nhiêu thì ông đồng ý giảm giá theo tỷ lệ của giá bán 5.000.000.000đ nhưng anh **T** không đồng ý. Đồng thời, ông cũng bị thiệt hại vì khi nhận tiền cọc của anh **T** thì ông lấy tiền này đi đặt cọc mua nhà, do anh **T** tự ý hủy hợp đồng nên ông không tiếp tục mua nhà nên cũng bị mất cọc. Như vậy, anh **T** tự ý chấm dứt hợp đồng, không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thì anh **T** phải mất tiền cọc theo thỏa thuận.

Đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc của anh **T** thì ông không sai. Ông có thiện chí sẽ cho lại anh **T** 250.000.000đ nếu ông bán được đất - đây là khoản tiền ông cho chứ không phải để bồi thường thiệt hại.

Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho anh **T** là tài sản riêng của ông vì ông đã ly hôn từ năm 1994, hiện nay chưa kết hôn với người khác.

Trong quá trình mua bán, ông có đưa cho anh **P1** 100.000.000đ tiền hoa hồng, tuy nhiên ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Đối với việc Ủy ban nhân dân xã **L** xác định diện tích con suối là đất công bị đo bao cấp nhầm vào sổ của ông **M** thì ông không biết vì ông không phải chủ

khai phá đất đầu tiên mà ông nhận chuyển nhượng lại của bà H, ông H1 với nguyên hiện trạng như khi ông chuyển nhượng lại cho anh T.

**1.3. Theo Văn bản cung cấp thông tin ngày 18/10/2022 Ngân hàng N có ý kiến như sau:**

Ngày 15/10/2021, ông Phan Văn M có vay vốn tại A chi nhánh Đ - Phòng G với số tiền 350.000.000đ, để đảm bảo cho khoản vay này ông M đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất có diện tích 22.317m<sup>2</sup> thuộc thửa số 40 và 51, tờ bản đồ số 45 tại xã L, huyện Đ, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 419359 ngày 25/12/2012 cho ông Phan Văn M. Đến ngày 13/10/2022, ông M đã trả hết nợ vay (gốc và lãi) cho Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn M. Ngân hàng không tham gia khởi kiện và không có ý kiến gì khác.

## **2. Quyết định của cấp sơ thẩm**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 31-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 184, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 132, Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Áp dụng Nghị quyết số 326 ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Phan Quang T về việc yêu cầu ông Phan Văn M bồi thường tiền phạt cọc với số tiền 1.200.000.000đ.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phan Quang T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với ông Phan Văn M.

Buộc ông Phan Văn M trả cho anh Phan Quang T 624.000.000đ (sáu trăm hai mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Về chi phí tố tụng: Anh **Phan Quang T** tự nguyện chịu 1.400.000đ tiền chi phí tố tụng (đã nộp xong).

4/ Về án phí:

- Ông **Phan Văn M** phải chịu 28.960.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh **Phan Quang T** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ. Số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.720.000đ theo biên lai số 0003476 ngày 25/3/2022 được tính trừ vào tiền án phí anh **T** phải chịu. Hoàn trả lại cho anh **T** số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn lại 14.120.000đ theo biên lai thu số 0003476 ngày 25/3/2022 và 23.460.000đ theo biên lai thu số 0003554 ngày 18/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán.

### **3. Về kháng cáo**

Trong thời hạn luật định, bị đơn ông **Phan Văn M** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng ông không phải trả lại tiền cọc.

### **4. Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm**

#### ***1/ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:***

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 21/07/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý vụ án, đến ngày 14/09/2023 ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 286 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định tại Điều 290 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng quy định tại khoản 2 Điều 292 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho đương sự đầy đủ theo quy định tại Điều 171, 174 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **2/ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:**

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như:

- Đảm bảo đúng thành phần, Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan khi giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi thành phần Hội đồng xét xử theo Điều 52, 53 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng trình tự về phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại Điều 297 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thư ký thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 và không thuộc trường hợp phải thay đổi thư ký theo quy định tại Điều 54 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

### ***3/ Về nội dung kháng cáo và quan điểm giải quyết vụ án:***

Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/5/2021 giữa bên bán: ông Phan Văn M, bên mua: ông Phan Quang T, theo đó các bên thỏa thuận thống nhất chuyển nhượng 02 thửa đất, thửa số 40 và 51, tờ bản đồ số 45 tại xã L, huyện Đ với tổng diện tích đất 22.317m<sup>2</sup>, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn M với giá 5.000.000.000đ. Ông T đặt cọc cho ông M 600 triệu đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì từ ngày 08/5/2021 đến ngày 24/7/2021 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ thanh toán hết số tiền 4.400.000.000đ. Ông M hỗ trợ chỉ ranh đất cho ông T; Trường hợp ông M không cung cấp giấy tờ đất, đất có tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì bồi thường gấp hai lần tiền đặt cọc. Trường hợp ông T không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất tiền cọc.

Theo lời khai của nguyên đơn ông T thì qua kiểm tra định vị trên ứng dụng Đồng Nai LÍT thì ông phát hiện diện tích đất của ông M thiếu khoảng 2000m<sup>2</sup>, ngày 18-7-2021 ông T báo ông M biết sự việc và đề nghị đo lại diện tích đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông M không hợp tác. Ông M cho rằng ông không vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông và ông T thỏa thuận chuyển nhượng diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thỏa thuận đo đạc diện tích đất. Khi ông T báo diện tích thiếu qua định vị thì ông yêu cầu vẫn ký hợp đồng theo thỏa thuận và ông sẽ bớt tiền cho ông T nếu diện tích thiếu nhưng ông T không đồng ý.

Xét lỗi dẫn tới việc không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất nhận thấy: phía nguyên đơn ông T cho rằng diện tích đất các bên chuyển nhượng trên thực tế thiếu khoảng 2000m<sup>2</sup>, ông có cung cấp các file ghi âm thể hiện cuộc nói chuyện ngày 18/7/2021 giữa ông và ông M, phía ông T yêu cầu đo vẽ nhưng phía ông M không hợp tác vì ông cho rằng ông bán theo sổ nên không cho đo vẽ và ông cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì nếu thiếu đất thì bên ông sẽ trừ đi số tiền tương đương với diện tích còn thiếu. Xét thấy việc ông T cho rằng thiếu đất là sự kiện mới phát sinh sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc, do đó ông T yêu cầu được đo vẽ trước khi chuyển nhượng là quyền lợi chính đáng của ông T. Tuy nhiên, các bên không giải quyết trước khi chuyển nhượng về việc đo vẽ lại diện tích, trong trường hợp thiếu đất thì sẽ giải quyết như thế nào để tiếp tục tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời tới ngày 24/7 cả ông T và ông M đều không có mặt tại Văn phòng C để thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc như vậy cả ông T và ông M đều có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận vì vậy ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông M trả lại 600 triệu đồng mà không yêu cầu phạt cọc là đúng với quy định tại điểm b, Mục 1, Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp vướng mắc về nghiệp vụ KSVGQ các VVDS,HN và GD.

*Đối với yêu cầu tiền lãi của nguyên đơn ông T:* Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/5/2021 thì 2 bên không thỏa thuận về tiền lãi phát sinh nếu các bên có tranh chấp. Mặt khác, Hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự, trong điều luật không quy định lãi suất mà chỉ đề cập đến vấn đề đặt cọc và phạt cọc nếu các bên có tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tính tiền lãi là không có căn cứ. Kháng cáo của ông M là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề xuất: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Văn M, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn ông T.

## **5. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự**

### **5.1. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:**

Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ: Hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông M được ký vào ngày 08-5-2021; theo đó, ông M sẽ bán cho ông T 02 thửa đất số 40 và 51 cùng tờ bản đồ số 45 xã L với diện tích là 22.317,0m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, trong quá trình chuẩn bị ký hợp đồng, ông T phát hiện diện tích đất của hai thửa đất trên không đủ so với diện tích được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vào ngày 18-7-2021 ông T gọi điện cho ông M (được ghi nhận trong đoạn ghi âm) đề nghị được đo đạc lại diện tích đất trước khi ký hợp đồng nhưng ông M không đồng ý. Việc yêu cầu đo đạc lại trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng là yêu cầu và quyền lợi chính đáng của nguyên đơn nhưng ông M không đồng ý thực hiện nên đến ngày 21-7-2021 ông T thông báo sẽ không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 24-7-2021; mặc dù vậy, đến ngày ký hợp đồng ông M cũng không đến Phòng công chứng và yêu cầu ông T đến ký hợp đồng như thỏa thuận nên lỗi là của hai bên.

Theo kết quả điều tra tại cấp sơ thẩm và quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất của ông M đặt cọc chuyển nhượng cho ông T có phần đường đi chung đã chuyển nhượng cho người khác từ trước nên không thể chuyển nhượng, đồng thời trên đất có suối đi qua đã được UBND xã L xác định là đất công do Nhà nước quản lý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông M trả lại tiền cọc là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn M và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

### ***5.2. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đơn:***

Hợp đồng đặt cọc giữa ông M và ông T là hoàn toàn tự nguyện và có hiệu lực bởi ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Nội dung của hợp đồng đặt cọc cũng không nêu điều kiện ông M phải tiến hành đo đạc ra bản vẽ thì các bên mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc không ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 24-7-2021 ông M hoàn toàn không có lỗi do trước đó ngày 18-7-2021 ông T đã gọi điện cho ông M yêu cầu đo đạc lại nhưng ông M không đồng ý, ông M vẫn yêu cầu tiếp tục ký hợp đồng vào ngày 24-7-2021, trường hợp nếu thiếu đất thì bên bán sẽ tính toán trừ tiền theo giá trị chuyển nhượng. Tuy nhiên, trước khi ký hợp đồng 03 ngày (tức là ngày 21-7-2021) ông T đã thông báo sẽ mua nữa và không ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 24-7-2021; Điều này được tất cả các bên thừa nhận. Do ông T



tự chấm dứt hợp đồng đặt cọc trước thời hạn, không ký hợp đồng chuyển nhượng đúng hạn theo thỏa thuận nên ông **M** không có lỗi.

Đối với nhận nhận của bản án sơ thẩm về việc hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ bởi lẽ: Theo Văn bản số 146 của **UBND huyện Đ** và Văn bản số 909 của Văn phòng đăng ký đất đai thì theo bản đồ địa chính **xã L** cập nhật đến tháng 12-2023 diện tích đất 02 thửa 40 và 51 cùng tờ bản đồ số 45 **xã L** không thể hiện có suối đi qua và không có giáp suối, đây là cơ sở pháp lý do cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương cung cấp đề nghị Hội đồng xét xử cân nhắc. Ngoài ra, **Văn phòng Đ1** cũng trả lời đất có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông **M** không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc và số tiền cọc thuộc về ông **M**.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng

1.1. Về kháng cáo:

Kháng cáo của bị đơn ông **Phan Văn M** trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Về quan hệ pháp luật:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo:

Theo nhận định của Bản án sơ thẩm; thửa đất số 40 và 51 cùng tờ bản đồ số 45 có một phần suối chảy qua, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu **UBND huyện Đ** trả lời diện tích suối có phải đất công hay không nhưng **UBND huyện Đ** không trả lời. Qua tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và Tòa án đã tiến hành xác minh tại **UBND xã L** và được cung cấp trên đất có suối và thuộc đất công do Nhà nước quản lý; từ đó, xác định việc bên mua chuyển nhượng phần đất công cho bên bán là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên, quá trình xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã có văn bản đề nghị **UBND huyện Đ** và **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1** – **Chi nhánh**

Đ cung cấp thông tin; kết quả: Tại Văn bản phúc đáp số: 909/VPĐK-CNDQ ngày 07-12-2023 của Văn phòng Đ1 – Chi nhánh Đ xác định: “Theo bản đồ địa chính xã L được thành lập năm 2002 và cập nhật chỉnh lý biến động đến nay thì thửa đất số 40 và 51 tờ bản đồ số 45 không thể hiện có suối đi qua hoặc giáp ranh suối”. Nội dung trả lời này cũng phù hợp với Văn bản số: 146/UBND-NC ngày 16-01-2023 của UBND huyện Đ trả lời cho Tòa án nhân dân huyện Định Quán về việc hai thửa đất trên “Không thể hiện ranh giới giáp suối”.

Đối với thửa đất số 40 và 51 tờ bản đồ số 45 có nguồn gốc là do ông Đỗ Đức H2 và bà Nguyễn Thị Mỹ H3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011; sau đó, chuyển nhượng lại cho ông Phan Văn M, ông M được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25-5-2012 theo đúng quy định. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 – Chi nhánh Đ cũng xác định ông M có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho...khi có đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Do đó, có đủ căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc giữa các bên về việc chuyển nhượng thửa đất số 40 và 51 tờ bản đồ số 45 là có hiệu lực và có giá trị thi hành đối với các bên tham gia giao dịch. Do có tình tiết mới tại cấp phúc thẩm nên cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc xác định hiệu lực của hợp đồng.

Xét lỗi trong việc không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 08-5-2021, ông T và ông M ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 40 và 51 tờ bản đồ số 45 với giá 5.000.000.000 đồng; hợp đồng lập bằng văn bản và có người làm chứng; ông T đã đặt cọc cho ông M số tiền 600.000.000 đồng; thỏa thuận đến ngày 24-7-2021, các bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên bán sẽ giao đủ tiền. Đây là hợp đồng đặt cọc nhằm để giao kết hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; hợp đồng đặt cọc độc lập nhằm để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24-7-2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông M đã nhận đủ số tiền cọc của ông T vào ngày 08-5-2021. Chưa đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T tự tìm hiểu và cho rằng diện tích đất thửa số 40 và 51 tờ bản đồ số 45 thiếu so với Giấy chứng nhận được cấp. Theo lời khai của ông T tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa phúc thẩm thì: Ông T phát hiện đất bị thiếu thông qua việc kiểm tra định vị trên ứng dụng Đ (DNAILIS); cùng với đó, ông và ông P1 (là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc) có xuống dùng

thước dây để đo ước lượng chiều ngang khu đất thì phát hiện không đủ diện tích. Do đó, ngày 18-7-2021, ông có gọi điện cho ông M yêu cầu phải đo đạc lại diện tích mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông M không đồng ý và yêu cầu phải ký hợp đồng theo thỏa thuận, nếu đất thiếu thì ông M sẽ bớt tiền theo giá chuyển nhượng. Không đồng ý với ý kiến của ông M về việc không hợp tác đo đạc nên đến ngày 21-7-2021, ông T thông báo sẽ không ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 24-7-2021 theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và sau đó khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Định Quán. Các tình tiết nêu trên các đương sự đều thừa nhận nên thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc các bên không có thỏa thuận về việc phải tiến hành đo đạc, xác định diện tích đất trước khi các bên ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và cũng không có thỏa thuận nào khác ngoài hợp đồng đặt cọc về việc đo vẽ là điều kiện bắt buộc để tiến tới việc ký hợp đồng chuyển nhượng; chưa đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng ông T đã tự ý không tiếp tục thực hiện giao kết hợp đồng bằng việc vào ngày 21-7-2021 (trước thời hạn ký hợp đồng 03 ngày) ông T đã thông báo cho ông M về việc sẽ không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 24-7-2021. Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông T đã tự ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc trước thời hạn và không có ý định thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên lỗi thuộc về ông T.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 “...nếu bên đặt cọc từ chối giao kết hợp đồng thì số tiền cọc thuộc về bên nhận cọc...”. Do ông T từ chối giao kết hợp đồng nên số tiền cọc 600.000.000 đồng thuộc về ông M. Yêu cầu khởi kiện của ông T là không có cơ sở chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn M là có căn cứ chấp nhận.

[4] Quan điểm của kiểm sát Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận phần phù hợp.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị cáo một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận phần phù hợp.

[6] Về án phí

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại, cụ thể:

Nguyên đơn ông **Phan Quang T** phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

#### 6.1. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do Bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Phan Văn M**, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 31-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh **Phan Quang T** về việc yêu cầu ông **Phan Văn M** bồi thường tiền phạt cọc với số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phan Quang T** về tranh chấp yêu cầu trả lại số tiền cọc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 08-5-2021.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08-5-2021 giữa ông **Phan Văn M** với ông **Phan Quang T**. Số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) thuộc về bên nhận cọc ông **Phan Văn M**.

#### 3. Về chi phí tố tụng:

Ông **Phan Quang T** tự nguyện chịu chi phí tố tụng và đã nộp đủ nên không xem xét.

#### 4. Về án phí:

##### 4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Phan Quang T** phải chịu 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm; số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.720.000 đồng (mười bốn triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0003476 ngày 25/3/2022 được trừ vào số tiền án phí phải chịu. Ông **T** còn phải nộp 13.280.000 đồng (mười ba triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

#### 4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do Bản án sơ thẩm bị sửa các đương sự không không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông **M** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên Hợplai thu số: 0004458 ngày 16-4-2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán.

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

##### ***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Định Quán;
- Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán;
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Định Quán;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa dân sự; Văn phòng, Thẩm phán.

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

**Nguyễn Xuân Quang**