

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 48/2024/DS - PT

Ngày: 13 - 9 - 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 QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dương và bà Hoàng Thị Thanh Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Diễm Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Loan – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 34/2024/TLPT - DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 310/2024/QĐXXPT - DS ngày 29 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973; nơi cư trú: TDP A, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Bị đơn:* Chị Trần Thị Thanh H, sinh năm 1985; nơi cư trú: Số A, Nguyễn T, tiểu khu D, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Thanh H: Chị Phạm Thị Huyền T1, sinh năm 1994; nơi cư trú: Số C L, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị Thanh H: Ông Vũ Xuân H1 – Luật sư thuộc Công ty L - Đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: H T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hoàng Thị H2, sinh năm 1979; nơi cư trú: TDP A, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người kháng cáo: Chị Trần Thị Thanh H - Là bị đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/10/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 07/3/2022, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thanh H đã thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung ông Nguyễn Văn Đ nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho chị Trần Thị Thanh H diện tích đất 1.216,6m² tại thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: thôn D, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình với giá 1.585.000.000 đồng, cùng ngày chị H đã đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng, hẹn đến ngày 07/4/2022 chị H sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, ngoài hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 giữa ông Đ và chị H còn ký một hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 thỏa thuận với nội dung: Tại thửa đất số 1583 sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, chị H sẽ tách 01 thửa đất, có cạnh trước dài 10m (giáp đường giao thông), sau 9m, chiều sâu 21m (chạy dọc theo ngôi nhà ông Đ, bà H2 mới xây dựng tại thửa đất 1582) với giá 420.000.000 đồng, số tiền này sẽ được trừ vào số tiền 885.000.000 đồng còn lại mà chị H phải trả cho ông Đ. Ngoài ra lúc ký Hợp đồng đặt cọc, bên nhận chuyển nhượng không đề ngày kết thúc hợp đồng, khi đọc lại hợp đồng thì ông Đ có ý kiến, sau đó chị T2 (là người làm chứng cùng đi với bên nhận chuyển nhượng) ghi vào ngày 07/4/2022 tại bản lưu của ông Đ; sau này ông Đ có biết là bản gốc chị T2, chị H không điền ngày vào.

Trên thửa đất số 1583, gia đình ông Đ có 01 ngôi nhà xây, mái đổ bê tông, trần gỗ, ốp đá tường, có 04 phòng ngủ, phòng vệ sinh, phòng bếp, phòng khách, lắp đặt đầy đủ các thiết bị điện, nước. Ngày 25/3/2022 chị H gọi máy móc đến phá dỡ ngôi nhà, ông Đ nói với chị H là “đất đai chưa xong thì rằng mà bây đập nhà tau rồi, bây đập sau ni có chuyện chi thì bây tự chịu, tau không biết mô”. Chị H trả lời: “Bọn em làm là phải làm cho được”. Sau khi nhận tiền đặt cọc, gia đình ông Đ đã xây dựng ngôi nhà trên thửa đất 1582 ngay bên cạnh thửa đất số 1583. Tuy nhiên đến ngày 07/4/2022 chị H không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã cam kết. Cho dù ông Đ đã rất thiện chí, nhiều lần hỏi thúc chị H tới Văn phòng công chứng để công chứng việc chuyển nhượng đất và thanh toán số tiền còn lại cho ông Đ. Tuy nhiên chị H lấy lý do là đất không đủ điều kiện chuyển nhượng (không đủ diện tích, đất có tranh chấp...) nên không công chứng là hoàn toàn vô lý. Đất ông Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có diện tích và tứ cạnh rõ ràng, ông Đ chuyển nhượng 100% diện tích tại thửa 1583. Ông Đ khẳng định là nếu chị H thực hiện đúng theo nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc thì ông Đ sẽ giao đủ đất theo hợp đồng và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1583. Như vậy, chị H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cam kết, làm cho mục đích của giao dịch không đạt được, làm cho quyền lợi của gia đình ông bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị Thanh H và tuyên bố số tiền 700.000.000 đồng chị H đã đặt cọc thuộc quyền sở hữu của ông Đ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn chị Trần Thị Thanh H, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, chị Phạm Thị Huyền T1 trình bày:

Vào năm 2022, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất, chị H được giới thiệu và thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Đ, ở thôn D, thị trấn H, huyện B, Quảng Bình đối với thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 09, TT H theo giấy CNQSDĐ số phát hành CS08409 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Q cấp ngày 15/7/2021 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị H2. Giá chuyển nhượng thửa đất 1583 được hai bên thỏa thuận là: 1.585.000.000 đồng (một tỷ, năm trăm tám mươi lăm triệu đồng). Phí công chứng hợp đồng sẽ do ông Nguyễn Văn Đ chịu trách nhiệm thanh toán, chi phí sau công chứng (thuế, phí, lệ phí đăng ký đất đai) do chị H chịu trách nhiệm thanh toán. Điều khoản trong hợp đồng, ông Đ cam kết đất đủ diện tích như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp, đất không có tranh chấp, không bị dính quy hoạch. Ngày 07/3/2022, chị H và ông Đ đã ký giấy nhận đặt cọc lần thứ nhất tại nhà riêng của ông Đ theo các nội dung đã trình bày ở trên. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, chị H đã bàn giao đầy đủ số tiền cọc là 700.000.000 (bảy trăm triệu đồng) cho ông Đ. Tuy nhiên, trên thửa đất của ông Đ còn tồn tại một ngôi nhà cũ 1 tầng đồ bằng kiên cố do ông Đ xây dựng, nhà này đã không còn sử dụng do ông Đ đã xây dựng nhà mới trên thửa đất liền kề là thửa 1582, nên ông Đại đồng ý cho tháo dỡ nhà để chuyển nhượng mặt bằng “sạch” cho chị H. Vì thế, sau khi đặt cọc vài ngày chị H cho xe công trình vào tháo dỡ căn nhà trên. Việc tháo dỡ căn nhà này tiến hành công khai bằng các phương tiện cơ giới, đã được vợ chồng ông Đ hoàn toàn đồng ý, có người dân địa phương xung quanh chứng kiến. Hơn nữa, để xe chuyên dụng có thể vào tháo dỡ công trình thì bắt buộc phải đi qua cổng nhà mới của vợ chồng ông Đ do hai thửa 1582 và 1583 sử dụng một lối đi chung. Nếu không được sự đồng ý của vợ chồng ông Đ và nhà ông Đ không mở cổng cho xe vào tháo dỡ thì không thể tháo dỡ nhà được. Do đó, không có chuyện chị H tự ý tháo dỡ nhà mà không được sự đồng ý của gia đình ông Đ, thực tế gia đình ông Đại từ trước đến nay cũng không có đơn thư, khiếu nại gì về việc nhà mình bị tháo dỡ vì thời điểm này hai bên đang rất thiện chí hợp tác để phục vụ cho việc chuyển nhượng đất. Mặt khác, do vợ chồng ông Đ đã xây nhà và đang ở trên thửa đất liền kề là thửa 1582 nên có xin lại chị H thêm 1m, kéo dài theo chiều dọc thửa đất để tránh phạm vào phần móng nhà. Nhưng thủ tục tách 1m kéo dài và nhập vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đại tốn nhiều thời gian và phức tạp nên chị đồng ý cho ông Đ nhận chuyển nhượng lại một phần đất tách ra từ thửa 1583, tiếp giáp ngay với thửa 1582 để gia đình ông Đ sử dụng cho thuận tiện. Cụ thể, hai bên thống nhất thêm rằng sau khi chị H nhận chuyển nhượng đất xong và đăng ký sang tên, chị H sẽ chuyển nhượng lại cho ông Đ một phần diện tích tách ra từ thửa đất 1583 với diện tích khoảng hơn 200 m² (10m mặt tiền x 9m mặt hậu, sâu khoảng 21m). Do đó mới có việc ký kết một giấy nhận đặt cọc thứ 2 vào ngày 11/3/2022. Theo giấy đặt cọc thứ hai này, ông Nguyễn Văn Đại đồng ý 1 đặt cọc để mua lại một phần thửa đất 1583, tờ bản đồ 09, vị trí song

song từ nhà ông Đ, kích thước mặt trước 10m, sau 9m. Giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Thỏa thuận ông Đ đặt cọc trước 50 triệu đồng, nhưng thực tế tiền đặt cọc này hai bên nhất trí sẽ khấu trừ từ tiền chuyển nhượng thửa đất 1583 mà chị H sẽ trả ông Đ, chị H chỉ còn phải thanh toán 835.000.000đ khi hai bên thực hiện việc thanh toán số tiền còn lại để nhận chuyển nhượng thửa 1583. Sau khi tiến hành đặt cọc lần 2 này xong, ông Đ sẽ chịu trách nhiệm ký hợp đồng đo đạc để tách thửa tại các cơ quan có thẩm quyền, vì quyền sử dụng đất vẫn đang là của ông Đ.

Việc giao kết cả hai hợp đồng đặt cọc đều có sự chứng kiến và làm chứng của chị Phan Thị T3, sinh năm 1995, địa chỉ: **Thôn M, xã V, huyện B, tỉnh Quảng Bình**. Cả hai giấy nhận cọc lần 1 vào ngày 7/3/2022 và ngày 11/3/2022 đều chỉ ghi ngày đặt cọc và chưa hẹn ngày ký công chứng sang tên cụ thể vì còn cần phải thực hiện và hoàn tất hồ sơ tách thửa, chưa biết việc này khi nào xong nên các bên không đề cập. Sau đó, ngày 7/4/2022 ông Đ đã làm đơn xin tách thửa và tiến hành nộp hồ sơ xin tách thửa tại Chi nhánh **Văn phòng Đ2**. Trong quá trình ông Đ trực tiếp đi tiến hành ký hợp đồng tách thửa để tách thửa 1583 thì kết quả đo đạc cho thấy hiện trạng công đi vào nhà ông Đ đã xây lấn ra đường giao thông hơn 2m (đường giao thông này là lối đi chung duy nhất của hai thửa 1582 và 1583, do xây công lấn chiếm vào đường giao thông là đất do Nhà nước quản lý nên không tách thửa được) và hàng rào ông Đ xây dựng lấn chiếm sang các hộ liền kề tiếp giáp khác khoảng 1m. Chính vì vậy muốn thực hiện việc tách thửa, thì cơ quan chức năng yêu cầu ông Đ phải đập công và thỏa thuận với các hộ sử dụng đất liền kề theo luật định. Để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, trong quá trình giải quyết việc đất lấn chiếm trái quy định, vi phạm cam kết giữa hai bên, ông Đ hứa sẽ tháo dỡ công để tiến hành việc tách thửa. Tuy nhiên, suốt hơn 1 năm nay ông Đ không chịu thực hiện. Chính vì việc tách thửa không thực hiện được do ông Đ có hành vi xây dựng công trình lấn chiếm đất và ông Đ cũng không chịu tháo dỡ công nhà để tách thửa nên hợp đồng chuyển nhượng đất chưa thể ký kết, lỗi này hoàn toàn thuộc về phía ông Đ. Vì vậy bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ và có đơn yêu cầu phản tố: Hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 được ký kết giữa ông **Nguyễn Văn Đ** và chị **Trần Thị Thanh H**; Buộc ông **Nguyễn Văn Đ** phải trả lại cho chị **Trần Thị Thanh H** số tiền cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng); Buộc ông **Nguyễn Văn Đ** phải thanh toán cho chị **H** số tiền phạt cọc 2.100.000.000 đồng (hai tỉ một trăm triệu đồng).

Tổng số tiền chị **H** yêu cầu ông **Nguyễn Văn Đ** phải trả là 2.800.000.000 đồng (hai tỉ, tám trăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, chị **Trần Thị Thanh H** có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với khoản tiền phạt cọc 2.100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H2 trình bày: Bà **H2** thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Đ và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại cấp sơ thẩm người làm chứng, chị **Phan Thị T3** trình bày tại giấy xác nhận ngày 25/10/2023 và giấy xác nhận ngày 09/11/2023: Vào ngày 07/3/2022 và 11/3/2022, chị là người trực tiếp chứng kiến việc xác lập giao dịch đặt cọc giữa chị **Trần Thị Thanh H** và ông **Nguyễn Văn Đ**. Lần thứ nhất vào ngày 07/3/2022, chị **T3** có cùng chị **H** tới nhà ông **Đại** để làm chứng cho thoả thuận đặt cọc của hai người này, chính chị **T3** là người viết giấy nhận đặt cọc cho hai bên. Hai người này thống nhất việc nhận đặt cọc để nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 09, TT Hoàn Lão theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS08409 do **Sở TN&MT tỉnh Q** cấp ngày 15/7/2021 mang tên vợ chồng ông **Nguyễn Văn Đ** và bà **Hoàng Thị H2**. Giá chuyển nhượng thửa đất 1583 là 1.585.000.000 đồng. Ông **Đ** cam kết đất đủ diện tích như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị dính quy hoạch. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, chị **H** đã bàn giao đầy đủ số tiền cọc là 700.000.000 đồng cho ông **Đ**. Chị **H** và ông **Đ** không nói rõ thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc này, không ghi ngày hẹn ra công chứng và giao tiền mà nói với chị **T3** là sẽ tính toán sau vì còn phải tách thửa chưa biết khi nào xong. Thời điểm đó hai bên đều có thiện chí nên nghĩ sẽ không phát sinh vấn đề gì. Vì vậy chị **T3** khẳng định chắc chắn rằng trên giấy nhận cọc ngày 07/3/2022 (và cả giấy cọc sau này vào 11/3/2022) đều không ghi ngày hẹn làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, trên thửa đất 1583 này còn căn nhà đổ bằng 1 tầng của ông **Đ** nên phải đập bỏ. Ông **Đ** đã xây nhà mới trên thửa 1582 ngay cạnh thửa đất 1583 sẽ chuyển nhượng cho chị **H** nên đồng ý cho việc đập bỏ nhà cũ để bán đất trước khi hai bên giao kết chuyển nhượng. Ông **Đ** sợ phần móng nhà mới ở thửa 1582 sẽ bị dính vào một phần thửa đất 1583 nên có xin lại 1m đất theo suốt chiều của thửa đất 1582. Chị **H** đồng ý nhưng thủ tục tách, hợp thửa 1m đất này phức tạp và mất thời gian, do đó hai người này thống nhất là sẽ tách thửa 1583 để cho ông **Đ** mua lại một lô đất có kích thước 10m trước x 9m sau ngay sát và song song với thửa đất 1582 của ông **Đ**. Chính vì vậy hai bên mới ký thêm giấy nhận đặt cọc ngày 11/3/2022 để mua một phần thửa đất số 1583, tờ bản đồ 09, diện tích hơn 200 m² với giá 420.000.000đ, ông **Đ** đặt cọc trước 50.000.000đ nhưng được trừ thẳng vào tiền chuyển nhượng còn thiếu của lô đất 1583, giấy này cũng do hai bên đọc cho tôi viết. Hai bên thống nhất giao ông **Đ** thực hiện thủ tục tách thửa 1583 thành các thửa như mong muốn của hai bên để phục vụ cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, trong quá trình ông **Đại liên h** thực hiện thủ tục tách thửa, khi cơ quan chuyên môn về thẩm định thì mới phát hiện hàng rào của ông **Đ** lấn chiếm đất liền kề và cổng nhà mới xây lấn ra đường giao thông. Vì vậy, cơ quan chức năng yêu cầu ông **Đ** phải đập cổng mới tiến hành việc tách thửa theo quy định. Tuy nhiên, ông **Đ** chần chừ không chịu đập, hai bên cũng bàn phương án giải quyết nhưng không thống nhất được nên mãi không ký được hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng có nguyên nhân từ việc ông **Đ** vi phạm cam kết, không nói đúng về tình trạng đất đai của mình, cũng không có biện pháp khắc phục vi phạm do mình gây ra, ông **Đ** chỉ

cần hoàn tất việc tách thửa thì ngay lập tức hai bên có thể bắt tay ký kết hợp đồng. Vì vậy, ông **Đ1** phải chịu phạt gấp 3 lần số tiền mà chị **H** đã đặt cọc mới đảm bảo được quyền lợi hợp pháp cho chị **H**. Do đó, hiện nay được biết về yêu cầu khởi kiện của ông **Đ** là đòi huỷ bỏ hai hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và 11/3/2022, đồng thời chiếm luôn số tiền 700.000.000đ của chị **H**, theo chị **T3** thì yêu cầu này là trái đạo đức và vi phạm pháp luật. Chị **T3** xin cam đoan lời khai này của mình là hoàn toàn khách quan, trung thực, không vì tư lợi và chỉ vì mục đích bảo vệ sự thật, lẽ công bằng và quyền lợi hợp pháp cho công dân.

*Tại cấp sơ thẩm người làm chứng, anh **Trần Thanh D**: Có đơn trình bày với nội dung anh **D** không liên quan gì đến nội dung giao dịch giữa chị **H** và ông **Đ**.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn, Luật sư **Vũ Xuân H1** trình bày tại cấp sơ thẩm và phiên tòa hôm nay: Căn cứ quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do ông **Đ** đã có thông báo chấm dứt các hợp đồng đặt cọc đối với chị **H** vào tháng 9/2023, hiện nay tiền đặt cọc ông **Đ** đang giữ, đất dự định chuyển nhượng vẫn đang đứng tên quyền sử dụng của vợ chồng ông **Đ**, bà **H2**, do đó quyền và lợi ích của ông **Đ**, bà **H2** chưa bị xâm phạm.*

Thứ hai: Tại phiên tòa sơ thẩm, chị **Trần Thị Thanh H** có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với khoản tiền 2.100.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Thứ ba: Sau khi đặt cọc và kiểm tra thửa đất số 1583 thì kết quả đo đạc cho thấy hiện trạng công đi vào nhà ông **Đ** đã xây lấn ra đường giao thông hơn 2m (đường giao thông này là lối đi chung duy nhất của hai thửa 1582 và 1583, do xây công lấn chiếm vào đường giao thông nên không tách thửa được và hàng rào ông **Đ** xây dựng lấn chiếm sang các hộ liền kề tiếp giáp khác khoảng 1m. Chính vì vậy muốn thực hiện việc tách thửa, thì cơ quan chức năng yêu cầu ông **Đ** phải đập công và thoả thuận với các hộ sử dụng đất liền kề theo luật định. Để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, trong quá trình giải quyết việc đất lấn chiếm trái quy định, vi phạm cam kết giữa hai bên, ông **Đ** hứa sẽ tháo dỡ công để tiến hành việc tách thửa. Tuy nhiên, suốt hơn 1 năm nay ông **Đ** không chịu thực hiện. Chính vì việc tách thửa không thực hiện được do ông **Đ** có hành vi xây dựng công trình lấn chiếm đất và ông **Đ** cũng không chịu tháo dỡ công nhà để tách thửa nên hợp đồng chuyển nhượng đất chưa thể ký kết, lỗi này hoàn toàn thuộc về phía ông **Đ**. Vì vậy bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Đ** và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận: Buộc ông **Đ** phải trả lại khoản tiền đặt cọc là 700.000.000đ cho chị **H**.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành tại các thửa đất 1582 và 1583 tờ bản đồ số 9 ngày 07/3/2024, có tứ cận cụ thể như sau:

- Tứ cận của thửa đất 1582, tờ bản đồ số 9:
 - + Phía Tây giáp đất thủy lợi và đường giao thông do Ủy ban quản lý.
 - + Phía Đông giáp thửa 1583, tờ bản đồ số 9.
 - + Phía Nam giáp thửa 1583, tờ bản đồ số 9.
 - + Phía Bắc giáp thửa 293, tờ bản đồ số 8.

- Tứ cận của thửa đất 1583, tờ bản đồ số 9:
- + Phía Đông giáp thửa đất 373 và 376.
- + Phía Tây giáp đất thủy lợi và đường giao thông do Ủy ban quản lý và thửa 1582, tờ bản đồ số 9.
- + Phía Nam giáp thửa 379, 1505, tờ bản đồ số 8.
- + Phía Bắc giáp thửa 1521, 1522, 1523 và thửa 293, tờ bản đồ số 8.
- Tài sản trên đất 1582 và 1583 gồm có: Nhà ở, hàng rào, cổng, mái che...trong đó thể hiện hàng rào và cổng ông **Đ** xây dựng có một phần nằm trên thửa đất 1583, tờ bản đồ số 9 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trach đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, Điều 200, Điều 202, Điều 244; Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 328, 278, 424 và 427 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; 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. Tuyên xử:

*[1] Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn – ông **Nguyễn Văn Đ** phải chịu phạt cọc đối với bị đơn với số tiền là 2.100.000.000đ (hai tỷ, một trăm triệu đồng).*

*[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông **Nguyễn Văn Đ** đối với bị đơn, chị **Trần Thị Thanh H** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.*

*Hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 được ký kết giữa ông **Nguyễn Văn Đ** và chị **Trần Thị Thanh H**.*

*Tuyên bố ông **Nguyễn Văn Đ** được quyền sở hữu số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).*

*[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông **Nguyễn Văn Đ** phải trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) cho bị đơn - **Trần Thị Thanh H**.*

*[4] Về án phí sơ thẩm: Trả lại cho ông **Nguyễn Văn Đ** số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0002823 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trach.*

*Buộc chị **Trần Thị Thanh H** phải chịu 32.000.000đ (ba mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 37.000.000đ (ba mươi bảy triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0002889 ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trach. Chị **H** được nhận lại số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).*

*[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị **Trần Thị Thanh H** phải chịu số tiền 2.800.000đ (hai triệu, tám trăm nghìn đồng), chị **H** đã nộp xong.*

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định.

*Trong hạn luật định, bị đơn chị **Trần Thị Thanh H** có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn trả lại số tiền 700.000.000 đồng tiền cọc.*

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và giữ nguyên kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa và các đương sự đều tuân theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị **Trần Thị Thanh H**, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” bị đơn có địa chỉ thường trú tại **thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình** nên Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người kháng cáo chị **Trần Thị Thanh H** đã làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo nên chấp nhận để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Về yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án triệu tập người làm chứng **Đỗ Quốc H3** cán bộ **Sở T** là người trực tiếp đo đạc thửa đất số 1583 để làm thủ tục tách thửa nhưng do đất bị thiếu nên không thực hiện được. Căn cứ yêu cầu của bị đơn đề nghị triệu tập ông **Đỗ Quốc H3** nhưng không cung cấp được các tài liệu có liên quan đến công việc ông **H3** thực hiện, tại phiếu nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả tách thửa của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2** về việc nhận hồ sơ tách thửa đất số 1583 của ông **Nguyễn Văn Đ** có ghi người đo đạc tên là **H1** và số điện thoại. Như vậy, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu này của bị đơn là không có cơ sở, nên không chấp nhận; còn các người làm chứng khác các đương sự không có ai có yêu cầu triệu tập nên Tòa án không triệu tập đến phiên tòa.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Thanh H:

[2.1] Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng đặt cọc các ngày 07/3/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị Thanh H. Yêu cầu Tòa án tuyên bố số tiền 700.000.000 đồng chị H đã đặt cọc cho ông Đ thuộc quyền sở hữu của ông Đ.

Về phía bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và ngày 11/3/2022, đến ngày 29/9/2023 ông Đ gửi Thông báo cho chị H về việc đơn phương hủy bỏ hai hợp đồng đặt cọc nói trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng. Ngoài ra, ông Đ có hành vi xây dựng công trình lấn chiếm thửa đất 1583 và ông Đ cũng không chịu tháo dỡ công nhà để tách thửa nên hợp đồng chuyển nhượng đất chưa thể ký kết, lỗi này hoàn toàn thuộc về phía ông Đ. Ngoài ra bị đơn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị Thanh H. Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho chị Trần Thị Thanh H số tiền cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

[2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy: Về ý kiến bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng vì: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và ngày 11/3/2022, đến ngày 29/9/2023 ông Đ gửi Thông báo cho chị H về việc đơn phương hủy bỏ hai hợp đồng đặt cọc nói trên. Thấy rằng việc ông Đ có gửi Thông báo hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị H ngày 29/9/2023, lý do chấm dứt: Chị H không thực hiện nghĩa vụ về mặt thời gian tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 nhưng không nhận được phản hồi của chị H về việc đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc nói trên hơn nữa đó chỉ là Thông báo hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất trong khi hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên chưa được ký kết. Vì vậy, do chị H không thực hiện nghĩa vụ và cũng không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 là phù hợp với quy định của pháp luật và cũng phù hợp với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Xét về hợp đồng đặt cọc: Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự về Đặt cọc: “1. 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 bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; 2. 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 vụ án này, ngày 07/3/2022, giữa ông Đ và chị H là người có đầy đủ năng lực hành vi, giữa hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, cụ thể: ông Đ là người nhận đặt

cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1583, tờ bản đồ 09, chị H là người đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1583, tờ bản đồ 09 và hai bên đã tiến hành giao nhận tiền đặt cọc 700.000.000 đồng; ngày 11/3/2022 hai bên tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc, nội dung chị H là người nhận đặt cọc để chuyển nhượng lại một phần thửa đất số 1583, tờ bản đồ 09 với số tiền 50.000.000 đồng (sau khi đã hoàn thiện việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1583, tờ bản đồ 09 và thực hiện tách thửa) nhưng được trừ vào số tiền chị H còn thiếu ông D, vì giá chuyển nhượng thửa đất số 1583 là 1.585.000.000 đồng (1.585.000.000 đồng – 700.000.000 đồng tiền đặt cọc = 885.000.000 đồng).

Tại mục thoả thuận khác ở Điều 3 hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 có ghi “Đất không tranh chấp, không dính quy hoạch, đúng trong diện tích trong sổ”.

Tại thoả thuận khác ở Điều 3 hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 có ghi “Đúng diện tích, đúng số thửa (lô đất này trừ qua số tiền lô đất 1583 còn lại là 885.000.000 đồng – 50.000.000 đồng = 835.000.000 đồng)”.

Như vậy Giữa ông D và chị H thực hiện ký kết các hợp đồng đặt cọc nêu trên hoàn toàn thoả mãn các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự: “1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; 2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định”. Nên các hợp đồng đặt cọc phát sinh hiệu lực, các bên có trách nhiệm thực hiện hợp đồng.

Ngoài các điều khoản các bên thoả thuận tại các hợp đồng đặt cọc không có thoả thuận nào ghi ông D có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa số 1583, tờ bản đồ số 9 trước khi các bên thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Đồng thời điều luật về đặt cọc quy định hậu quả của việc ai là người có lỗi dẫn đến việc không giao kết được hợp đồng và việc xử lý khoản tiền đặt cọc do lỗi của một trong các bên làm cho hợp đồng đặt cọc không được ký kết.

[2.3] Về tranh chấp thời hạn cam kết trả số tiền còn lại của hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1583, tờ bản đồ 09 tại Văn phòng công chứng, cụ thể: Ông D cho rằng trong hợp đồng đặt cọc do ông giữ, chị Phan Thị T3 (người làm chứng) đã ghi ngày 07/4/2022 là ngày chị H có nghĩa vụ giao số tiền còn lại cho ông (885.000.000 đồng) và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng; còn chị H thì cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 (bản gốc) do chị giữ không ghi nội dung này và chị T3 cũng phủ nhận việc ông D cho rằng chị là người trực tiếp ghi nội dung trên.

Điều 278 Bộ luật Dân sự quy định về thời hạn thực hiện nghĩa vụ: “1. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ do các bên thoả thuận, theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền; ...3. Trường hợp không xác định được thời

hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì mỗi bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý”.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên toà thấy rằng: Mặc dù anh **Trần Thanh D** cho rằng mình không liên quan đến giao dịch giữa ông **D** và chị **H**. Tuy nhiên căn cứ vào Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại **UBND thị trấn H**, anh **D** có tham gia theo ủy quyền của chị **H** và trình bày các nội dung liên quan đến giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 1583 phù hợp với một số nội dung ghi ở “Vi bằng” do **Văn phòng T4** thực hiện ghi nhận việc trích xuất bằng hình ảnh nội dung tin nhắn trên ứng dụng Facebook và ứng dụng tin nhắn tại điện thoại di động cá nhân của ông **Nguyễn Văn Đ** do ông **D** xuất trình về nội dung trao đổi qua lại để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **D** với anh **Trần Thanh D** (nhóm người đi cùng chị **H** và là người sau này được chị **H** uỷ quyền tham gia hoà giải tại **UBND thị trấn H**) và chị **H** (tại các BL từ 97 đến 118) thể hiện: Ông **Nguyễn Văn Đ** cam kết đất của vợ chồng ông đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi bàn giao mà thiếu đất thì ông **D** chịu trách nhiệm, vướng chỗ nào ông **D** giải toả ở đó, việc tách thửa hay không không thuộc nghĩa vụ của ông **D**...đồng thời liên tục hỏi thúc phía chị **H** thực hiện việc trả tiền và tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nói trên tại Văn phòng công chứng, còn anh **D**, chị **H** thì nại ra các lý do: đất phải đúng diện tích, không có tranh chấp, đủ điều kiện tách thửa, phải được địa chính cắm mốc...để không thực hiện việc ký kết hợp đồng. Như vậy trường hợp không xác định được thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý, vấn đề này ông **D** đã thực hiện như đã phân tích ở trên. Còn phía chị **H** đặt ra các điều kiện nêu trên khi chưa tiến hành việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **Văn phòng C** để không thực hiện nghĩa vụ là không đúng. Bởi lẽ: theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. *Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, quyền sử dụng đất thì ông **D** đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1583, tờ bản đồ 09 (Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất).*

Trong trường hợp khi tiến hành công chứng nếu có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc đối tượng của hợp đồng, giao dịch chưa được mô tả cụ thể thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng. Tuy nhiên phía chị **H** chưa thực hiện nghĩa vụ tiến hành việc công chứng nhưng đã đặt ra các điều kiện

nêu trên để từ chối thực hiện việc công chứng là không phù hợp. Tại phiên tòa ông Đ đưa ra đề nghị tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 1583 nếu chị H đồng ý, nhưng phía sbij đơn không đồng ý mà yêu cầu lấy lại tiền cọc.

Mặt khác tại đơn đề nghị của chị Trần Thị Thanh H (không đề ngày, tháng năm) về việc yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với ông Nguyễn Văn Đ gửi Ủy ban nhân dân thị trấn H với nội dung: “Bên ông Đ đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc phần diện tích đất bán là đúng diện tích, không tranh chấp, không dính quy hoạch...” là không đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ các bên chưa tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, chưa được đăng ký vào sổ địa chính nên chưa phát sinh hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (các điều, khoản về đối tượng của hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao kết hợp đồng...).

[2.4] Như vậy chị Trần Thị Thanh H cho rằng ông Đ vi phạm cam kết vì đã xây dựng công trình (cổng, tường rào...) trên thửa đất 1583, tờ bản đồ số 9 và xây dựng hàng rào lấn chiếm sang các hộ liền kề, vấn đề này, Hội đồng xét xử thấy: theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên có một phần hàng rào, cổng, mái che do ông Đ xây dựng nằm trên thửa đất 1583, tờ bản đồ số 9 là thực tế, tuy nhiên ông Đ đã cam kết khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng xong, tiến hành đo đạc, cắm mốc, bàn giao đất nếu vướng hoặc thiếu diện tích đất chỗ nào ông Đ tháo dỡ và bàn giao đủ diện tích đất chỗ đó (vì hai thửa đất số 1582 và 1583 đều được cơ quan có thẩm quyền cấp cho vợ chồng ông Đ và công trình xây dựng hoàn toàn được làm trên đất vợ chồng ông Đ được cấp giấy chứng nhận), đồng thời đất của vợ chồng ông Đ không có tranh chấp với ai. Theo xác nhận của UBND thị trấn H tại Công văn số 400/CV – UBND ngày 25/4/2024, với nội dung: thửa đất 1583, tờ bản đồ số 9 kể từ ngày 07/3/2022 đến nay ngoài việc chị Trần Thị Thanh H yêu cầu UBND giải quyết tranh chấp với ông Nguyễn Văn Đ thì không có ai yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với thửa đất này.

Do đó chị Trần Thị Thanh H cho rằng ông Đ vi phạm cam kết tại hợp đồng đặt cọc và có sự lấn chiếm đất đối với các hộ liền kề là không có căn cứ.

[2.5] Về vấn đề tách thửa đất 1583, thấy rằng do các bên muốn làm nhanh, thỏa thuận ngoài, không tuân thủ quy trình, thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai, nên trong khi chưa hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và chị H và đăng ký đất đai theo quy định, nhưng các bên có thỏa thuận với nhau bằng miệng chứ không có một điều khoản nào trong hợp đồng đặt cọc hoặc bằng một văn bản độc lập quy định việc này, là ông Đ thực hiện việc tách thửa trước (việc này ông Đại thừa n và có thực hiện nhưng chưa thành), còn phía chị H lúc thì trình bày không có nhu cầu tách thửa, lúc thì hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ông Đ có trách nhiệm tách thửa đối với thửa đất 1583 để thực hiện chuyển nhượng lại một phần đất trong thửa đất 1583 nói trên cho ông Đ. Như vậy chính bản thân chị H mâu thuẫn chính mình trong quan điểm trình bày hoặc khi thửa đất 1583 được tách ra nhiều thửa đất khác nhau thì khi ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 9 như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 được nữa mà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng thửa đất được tách ra từ thửa đất 1583.

Tóm lại, việc thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 9 giữa các bên hoàn toàn có thể thực hiện được, còn việc chị H muốn chuyển nhượng lại cho ông Đ một phần thửa đất 1583 theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 giữa các bên chỉ thực hiện được sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1583 nói trên giữa ông Đ và chị H, đồng thời chị H phải làm thủ tục tách thửa đất 1583, sau đó mới thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ theo quy định. Mặt khác các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp có ở hồ sơ thể hiện sau khi ký các hợp đồng đặt cọc nói trên chị H chỉ phát sinh tập trung vào việc giải quyết tranh chấp đất đai và ngăn chặn ông Đ thực hiện các giao dịch về thửa đất 1583 (có đơn khiếu nại gửi UBND thị trấn H, có đơn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 nhằm ngăn chặn giao dịch...), như vậy chị H không thực hiện đúng về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đặt cọc theo quy định của pháp luật, nên lỗi thuộc về chị H.

[2.6] Như đã phân tích, đánh giá ở mục [2.2], [2.3], [2.4] và [2.5] phía ông Đ đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng đặt cọc, đã yêu cầu, đôn đốc chị H thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, còn phía chị H đã nại ra các lý do như đã phân tích ở trên để từ chối việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 9 nên làm cho mục đích của giao dịch không thực hiện được, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, nên chị H đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc. Điều 424 Bộ luật Dân sự quy định về huỷ bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ: “1. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể huỷ bỏ hợp đồng; 2. Trường hợp do tính chất của hợp đồng hoặc do ý chí của các bên, hợp đồng sẽ không đạt được mục đích nếu không được thực hiện trong thời hạn nhất định mà hết thời hạn đó bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên kia có quyền huỷ bỏ hợp đồng mà không phải tuân theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định về hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng: “1. Khi hợp đồng bị huỷ bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp”.

Vì vậy, phía ông Đ yêu cầu Tòa án huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa ông Đ và chị H là có căn cứ.

[2.7] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn yêu cầu Tòa án huỷ các hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị Thanh H. Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho

chị **Trần Thị Thanh H** số tiền cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), thấy rằng: về yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 được ký kết giữa ông **Nguyễn Văn Đ** và chị **Trần Thị Thanh H** như đã phân tích ở trên là có căn cứ cần chấp nhận, riêng yêu cầu trả lại cho chị **Trần Thị Thanh H** số tiền cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.8] Về yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải chịu phạt cọc với số tiền 2.100.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm đã rút yêu cầu này, Tòa án cấp sơ thẩm đã Đình chỉ xét xử là phù hợp.

[3] Từ những phân tích, nhận định ở trên, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: hủy các hợp đồng đặt cọc các ngày 07/3/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 được ký kết giữa ông **Nguyễn Văn Đ** và chị **Trần Thị Thanh H** và tuyên bố số tiền 700.000.000 đồng chị **H** đã đặt cọc cho ông **Đ** thuộc quyền sở hữu của ông **Đ**; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi lại tiền đặt cọc là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới làm thay đổi bản chất của vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Cần giữ nguyên toàn bộ Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận; Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Về chi phí thẩm định: Do kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của bị đơn không chứng minh được cho yêu cầu của bị đơn, nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, Điều 200, Điều 202, Điều 244; Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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. Tuyên xử:

Áp dụng Điều 117, 328, 278, 424 và 427 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai. Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của chị **Trần Thị Thanh H**. Giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch.

1. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn ông **Nguyễn Văn Đ** phải chịu phạt cọc đối với bị đơn với số tiền là 2.100.000.000đ (hai tỷ, một trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn Đ** đối với bị đơn chị **Trần Thị Thanh H** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy hai hợp đồng đặt cọc.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 được ký kết giữa ông **Nguyễn Văn Đ** và chị **Trần Thị Thanh H**.

- Tuyên bố ông **Nguyễn Văn Đ** được quyền sở hữu số tiền nhận đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị **Trần Thị Thanh H** về việc buộc ông **Nguyễn Văn Đ** phải trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) cho bị đơn chị **Trần Thị Thanh H**.

4. Về án phí: * Trả lại cho ông **Nguyễn Văn Đ** tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0002823 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trạch.

* Buộc chị **Trần Thị Thanh H** phải chịu 32.000.000đ (ba mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 37.000.000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0002889 ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trạch. Chị **H** được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

* Chị **Trần Thị Thanh H** phải chịu nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0002667 ngày 22/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trạch.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị **Trần Thị Thanh H** phải chịu số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu, tám trăm nghìn đồng), chị **H** đã nộp đủ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/9/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Bồ Trạch;
- Chi cục THADS huyện Bồ Trạch;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thái Sơn