

Bản án số: 131/2023/DS-PT

Ngày 20-9-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quân

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hiệu, bà Phạm Phong Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Liên H, sinh năm: 1961; Địa chỉ: Tổ A, T, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Ông Trần Hồng S, sinh năm: 1962 (đã chết). Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S:

+ Bà Đỗ Thị N, sinh năm: 1939.

+ Bà Nguyễn Thị Liên H, sinh năm: 1961.

+ Bà Trần Thu T, sinh năm: 1987.

+ Bà Trần Hương T1, sinh năm: 1991.

Cùng địa chỉ: Tổ A, T, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà N, bà T, bà T1: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1973; địa chỉ: Khu phố G, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hồng K, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ B, thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Vũ Hồ T3, thuộc Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh B. Địa chỉ: Số A đường Á, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Đỗ Thị N, sinh năm: 1939.

+ Bà Trần Thu T, sinh năm: 1987.

+ Bà Trần Hương T1, sinh năm: 1991.

Cùng trú tại: Tổ A, T, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà T, bà T1: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1973; địa chỉ: Khu phố G, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Minh T2.

Tại phiên tòa có mặt: ông H1, ông T2, ông K, ông T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 4 năm 2021 nguyên đơn là ông Trần Hồng S, bà Nguyễn Thị Liên H và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/3/2021, ông Trần Hồng S là chồng của bà Nguyễn Thị Liên H có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng hai thửa đất của ông Nguyễn Minh T2 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CM 274509 số vào sổ cấp GCN CS 03812 do Sở TNMT tỉnh B cấp ngày 17/5/2018 và Giấy chứng nhận QSDĐ số CM 274510 số vào sổ cấp GCN CS 03816 do Sở TNMT tỉnh B cấp ngày 21/5/2018.

Ngày 10/3/2021 ông S đã giao cho ông Nguyễn Minh T2 800.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc nói trên. Theo thỏa thuận giữa hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua hình thức văn bản, các bên sẽ thực hiện công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền vào ngày 10/4/2021 tại Văn phòng C Khi vợ chồng ông S bà H đến gặp bên chuyển nhượng tại Phòng Công chứng N, ông S bà H yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho Văn phòng C1 để Văn phòng Công chứng kiểm tra trước khi tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của các bên. Nhưng bên chuyển nhượng đã không xuất trình được các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc. Đồng thời có những hành vi bất hợp tác và tự động bỏ về, bỏ mặc ông S bà H phải chờ đợi đến hết thời gian Phòng

Công chứng đóng cửa là 11 giờ 30 phút nhưng bên chuyển nhượng cũng không cung cấp được cho ông S, bà H các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và cũng không quay lại hay liên lạc cho ông S, bà H. Bên chuyển nhượng đã cố tình không thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trước đó giữa hai bên.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Minh T2 trả lại vợ chồng ông S, bà H số tiền cọc 800.000.000 đồng và số tiền phạt cọc theo quy định tại là 800.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.600.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Minh T2 do ông Nguyễn Hồng K1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/3/2021, ông T2 có thực hiện ký kết hợp đồng nhận tiền đặt cọc 800.000.000 đ với ông Trần Hồng S để chuyển nhượng diện tích đất 3.726,3m² tại thửa 125, tờ bản đồ 74 mục đích sử dụng CLN; diện tích đất 300m² tại thửa 03, tờ bản đồ 74 mục đích sử dụng ONT. Trước đây ông T2 có đồng ý để cho ông Đặng Lê Hoàng T4 giới thiệu và tìm người mua đất của ông T2. Vì ông T4 là người nắm rõ thông tin pháp lý, vị trí, hiện trạng ranh giới thửa đất không tranh chấp và thông tin quy hoạch của hai thửa đất 03 và 125 theo hiện trạng sử dụng. Ngày 10/3/2021, ông T4 liên lạc với ông T2 qua điện thoại báo là ông đã tìm được người chịu mua toàn bộ diện tích đất trên của ông T2 theo như giá thỏa thuận là 15.095.000.000đ. Qua trao đổi với ông T2, ông T4 đã dẫn khách (là ông Trần Hồng S) đến thửa đất xem thực tế hiện trạng và thỏa thuận giá cả xong với ông S. Như vậy, theo ý chí ban đầu diện tích đất trên ông T2 không có bán cho ông Trần Hồng S mà thông qua ông Đặng Lê Hoàng T4 nên ông S mới biết được ông T2 và mua đất của ông T2 theo sự tư vấn của ông T4.

Tại nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021 có ghi rõ các cam đoan và hai bên thống nhất ký kết:

1/Những Thông tin về Bên A, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2/Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

3/ Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên đảm bảo thi hành án;

4/Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

5/Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này.

Trong nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021 mà hai bên thực hiện tại Văn phòng C2 (địa chỉ: C T, phường B, thành phố P) có sự chứng kiến của hai ông: ông Đặng Lê Hoàng T4 và ông Nguyễn T5. Hai ông T4 và T5 có ký xác nhận với tư cách là người làm chứng.

Kèm theo Hợp đồng đặt cọc gửi cho ông Trần Hồng S bản phôtô số đất và bản sao y ngày 10/3/2021 là hai bộ Hợp đồng thế chấp QSDĐ thửa đất 03 và thửa 125 với ngân hàng được công chứng tại Văn phòng C2. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, toàn bộ diện tích trên đang thế chấp tại Ngân hàng. Việc này đã có trao đổi cụ thể với ông Đặng Lê Hoàng T4, ông Nguyễn T5 cũng như ông Trần Hồng S. Cho nên nội dung cam đoan trong Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021 không thể hiện nội dung thế chấp này và các bên đồng ý ký kết.

Sáng ngày 31/3/2021 ông T2 có giao hai Giấy chứng nhận QSDĐ bản phôtô có dấu đỏ xác nhận của ngân hàng cho ông Đặng Lê Hoàng T4 để gửi cho ông S.

Ngày 06/4/2021, ông T2 tiến hành xóa thế chấp tại Ngân hàng. Ngân hàng có thông báo gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C2 cũng như gửi đến Văn phòng C2 để xác nhận thông tin tài sản ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021 đã được giải chấp. Để việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được thuận lợi như đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021. Thời gian 30 ngày kể từ ngày tiếp theo liền kề, do tháng 3/2021 có 31 ngày nên ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng được tính vào ngày 10/4/2021 rơi vào ngày thứ Bảy. Do đó, có liên hệ với Văn phòng C2 để đăng ký làm dịch vụ ngoài giờ đồng thời phát Thông báo gửi đến cho ông Trần Hồng S về thời gian và địa điểm thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất.

Ngày 09/4/2021, ông Trần Hồng S có phản hồi Thông báo và trong nội dung phản hồi Thông báo của ông S yêu cầu ông T2 thực hiện:

1/Tiến hành xác định và bàn giao thửa đất trên thực địa đảm bảo đúng theo mốc giới tọa độ đã xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/Cung cấp văn bản xác định của cơ quan chức năng (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C2) về việc thửa đất nêu trên không thuộc trường hợp không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất 3200 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Để đảm bảo cho việc sang nhượng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được hoàn tất theo quy định của pháp luật.

Với hai yêu cầu trên của ông Trần Hồng S thì ông T2 không cần phải có trách nhiệm cung cấp, vì: Hai yêu cầu trên của ông S đưa ra không thuộc phạm vi trong nội dung cam đoan trong Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021. Đồng thời ông S yêu cầu ông T2 giao giấy (Bản gốc) giấy chứng nhận QSDĐ của ông T2 cho ông S lấy thông tin soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng. Ông T2 trả lời rõ: Thông tin địa chỉ thửa đất cần chuyển nhượng đã thể hiện đầy đủ trong Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 10/3/2021 mà hai bên đã thống nhất và T2 đã giao Giấy chứng nhận QSDĐ bản phôtô có dấu đỏ xác nhận của ngân hàng, bản sao y ngày 10/3/2021 hai bộ Hợp đồng thế chấp QSDĐ là hai thửa đất 03 và thửa 125 với ngân hàng tại Văn phòng C2 cho ông Trần Hồng S nắm giữ. Quyền soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng do bên A thực hiện như Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021. Theo nội dung đơn khởi kiện của ông S cho rằng: *Theo thỏa thuận giữa hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua hình thức văn bản, các bên sẽ thực hiện công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền vào*

ngày 10/4/2021 tại Văn phòng C Với nội dung này không có thể hiện và không được ràng buộc trong Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021.

Theo nội dung phản hồi của ông S ngày 09/4/2021, nên ngày 10/4/2021 ông T2 có đến văn phòng C1 theo yêu cầu của ông S. Tuy nhiên ông Trần Hồng S không tôn trọng ông T2 và không thực hiện yêu cầu của ông T2 theo Thông báo ngày 07/4/2021 đã gửi cho ông S. Bên cạnh đó, ông T2 có liên hệ cho ông T4 bằng điện thoại để thông báo là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được soạn sẵn và in ra tại Văn phòng C2. Do đó, ông T4 cần đưa ông S đến văn phòng C2 xem, kiểm tra nội dung chuyển nhượng và thực hiện việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao tiền phần còn lại và đồng thời ông T2 phải giao hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Nhưng về phía ông S cũng như ông T4 không có ý kiến phản hồi. Lúc 17 giờ 10 phút ngày 10/4/2021, ông T2 đã thanh lý tiền dịch vụ chứng thực ngoài giờ cho Văn phòng C2.

Với nội dung trình bày như trên, lỗi không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021 giữa ông T2 với ông Trần Hồng S là lỗi của ông S không thuộc phân trách nhiệm của ông T2, lý do ông S yêu cầu ông T2 trả tiền cọc, phạt cọc do ông T2 không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho Văn phòng C1 là không có. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn tuyên buộc ông Nguyễn Minh T2 trả lại vợ chồng ông S bà H số tiền cọc 800.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng cộng là 1.600.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Nguyễn Văn H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trần Hồng S chết ngày 19/10/2022 theo Giấy trích lục khai tử số 117/TLKT ngày 24/10/2022. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S là mẹ ruột của ông S (bà Đỗ Thị N), vợ (bà Nguyễn Thị Liên H) và các con của ông S (bà Trần Thu T, bà Trần Hương T1) giữ nguyên lời trình bày, yêu cầu của ông Trần Hồng S tại đơn khởi kiện và thống nhất phần trình bày của ông Nguyễn Văn H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 93, Điều 95, Điều 147, Điều 174, Điều 199, Điều 233, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 428 của Bộ luật dân sự;

- Các Điều 2, 6, 7, 7A, 7B, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng S (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S đại diện gồm: bà Đỗ Thị N, bà Trần Thu T, bà Trần Hương T1, bà Nguyễn Thị Liên H) đối với ông Nguyễn Minh T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Minh T2 phải trả cho ông Trần Hồng S (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S đại diện gồm bà Đỗ Thị N, bà Trần Thu T, bà Trần Hương T1, bà Nguyễn Thị Liên H), bà Nguyễn Thị Liên H số tiền 1.600.000.000 đồng, trong đó gồm có 800.000.000 đồng tiền hợp đồng đặt cọc và 800.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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

Ngày 14/4/2023, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án với nội dung: “Ngày 12/4/2021 ông Trần Hồng S có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông...” được sửa thành “Ngày 10/3/2021 ông Trần Hồng S có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông...” và “Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự” được sửa thành “Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án”.

Ngày 12 tháng 4 năm 2023, bị đơn ông Nguyễn Minh T2 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Minh T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Theo Điều 3 hợp đồng đặt cọc, thì ông T2 có trách nhiệm làm thủ tục pháp lý, đăng ký quyền sử dụng đất, bàn giao giấy tờ về đất cho ông S. Thực hiện đúng cam kết, ông T2 đã giải chấp khoản vay ngân hàng, liên hệ Văn phòng C2 để soạn thảo hợp đồng và thông báo rõ thời gian, địa điểm ký kết hợp đồng nhưng ông S không hợp tác, không chịu đến Văn phòng C2, đưa ra yêu cầu không đúng với hợp đồng đặt cọc. Hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của ông S, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T2.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T2. Theo Điều 3 của hợp đồng đặt cọc

thì cả hai bên đều có trách nhiệm liên hệ với văn phòng công chứng, tại Văn phòng C1, ông T2 không chịu đưa ra bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng, nên lỗi thuộc về ông T2. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật; Về nội dung: Việc các bên không giao kết hợp đồng chuyển nhượng là do ông S không chịu đến Văn phòng C2 để ký kết hợp đồng mặc dù hợp đồng đã được soạn sẵn và theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thì ông T2 có trách nhiệm làm thủ tục pháp lý, đăng ký quyền sử dụng đất, bàn giao giấy tờ về đất cho ông S. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Ngày 10/3/2021, ông Trần Hồng S có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng hai thửa đất của ông Nguyễn Minh T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 274509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 274510 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/5/2018. Ông S đã giao cho ông Nguyễn Minh T2 800.000.000 đồng đặt cọc. Giá chuyển nhượng là 15.095.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc quy định:

1. Bên A (bên ông T2, bên chuyển nhượng) có nghĩa vụ làm thủ tục pháp lý giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B.

2. Bên A có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[3] Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, 2 thửa đất trên ông T2 đang thế chấp tại Ngân hàng S2, hợp đồng thế chấp do Văn phòng C2 công chứng. Thực hiện cam kết trong hợp đồng đặt cọc, ngày 06/4/2021, ông T2 đã tiến hành giải chấp đối với 2 thửa đất nêu trên.

[4] Ngày 07/4/2021, ông T2 có văn bản gửi cho ông S với nội dung: *Hiện nay tôi đã liên hệ được với Văn phòng C2 để làm dịch vụ chứng thực hợp đồng như cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021. Tôi thông báo đến ông phải có mặt tại Văn phòng công chứng trên để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nếu đến 17 giờ ngày 10/4/2021 mà ông không có mặt tại Văn phòng Công chứng trên thì xem như ông đã vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc.*

Ngày 09/4/2021, ông S có văn bản phúc đáp văn bản ngày 07/4/2021 của ông T2 với nội dung:

1. Thống nhất thời gian tiến hành công chứng là trước 11 giờ 30 phút ngày 10/4/2021.
2. Về địa điểm công chứng: Đề nghị thực hiện tại Văn phòng C
3. Tiến hành xác định bàn giao thửa đất trên thực địa đảm bảo đúng theo mốc giới tọa độ đã được xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
4. Cung cấp văn bản của Chi nhánh Văn phòng C2 về việc thửa đất nêu trên không thuộc trường hợp không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất 3200 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Theo trình bày của ông T2 thì sau khi ông nhận được văn bản nêu trên, ông có văn bản phản hồi cho ông S với nội dung không chấp nhận các đề nghị của ông S, nhưng phía ông S cho rằng không nhận được văn bản này.

[5] Ngày 10/4/2021, hai bên có mặt tại Văn phòng C1, phía ông S yêu cầu ông T2 phải giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2 không đồng ý và cho biết bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang để ở Văn phòng C2 và đề nghị các bên sang Văn phòng C2 ký hợp đồng. Hai bên không thống nhất được nên ông T2 rời khỏi Văn phòng công chứng Nguyễn Dần. Do vậy các bên chưa giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc.

[6] Về lỗi không ký kết hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định của Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021, thì ông T2 có trách nhiệm thực hiện mọi thủ tục pháp lý để bàn giao thửa đất, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (khi đã đăng ký đứng tên ông S) cho ông S. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng để thực hiện các công việc của Điều 3 hợp đồng đặt cọc thì phải có sự phối hợp của cả hai bên. Xét thấy, đúng là chỉ mình ông T2 thì không thể thực hiện được các công việc như Điều 3 quy định mà cần có sự phối hợp của cả hai bên, nhưng hợp đồng đã chỉ rõ trách nhiệm này thuộc về ông T2 thì ông T2 là người chủ động thực hiện các công việc được giao, còn ông S đóng vai trò là người phối hợp. Thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông T2 đã tiến hành giải chấp với Ngân hàng S2 và liên hệ với Văn phòng C2 để thực hiện dịch vụ công chứng hợp đồng và thông báo rõ thời gian, địa điểm cho ông S biết. Trong hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận là phải công chứng ở văn phòng công chứng nào nên ông T2 có quyền chủ động chọn Văn phòng C2 vì Văn phòng C2 đã công chứng hợp đồng thế chấp hai thửa đất nêu trên. Ngày 09/4/2021, ông S có văn bản đề nghị công chứng tại Văn phòng C1 nhưng ông T2 không đồng ý. Mặt khác, ngày các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 10/4/2021 (thứ Bảy), nhưng thứ Sáu ngày 9/4/2021, ông S mới có văn bản yêu cầu ông T2 cung cấp văn bản xác nhận của Chi nhánh văn phòng C2, yêu cầu này của ông S không có trong hợp đồng đặt cọc và nếu ông T2 có thiện chí thì với thời gian như trên ông T2 cũng không thể thực hiện được yêu cầu của ông S. Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai quy định điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Không có văn bản nào quy định phải có văn bản xác nhận của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai mới thực hiện được thủ tục chuyển nhượng. Hơn nữa trách nhiệm tìm hiểu tài sản trước khi nhận chuyển nhượng thuộc về bên nhận chuyển nhượng. Nếu bên phía ông S chưa chắc chắn thì bản thân ông có thể tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tìm hiểu hoặc nếu có thiện chí thì ông S có thể phối hợp với ông T2 để thực hiện nhưng phải có thời gian cần thiết để thực hiện, ngày 09/4/2021 ông S yêu cầu ông T2 cung cấp văn bản xác nhận của chi nhánh văn phòng C2 vào ngày 10/4/2021 (là ngày nghỉ hàng tuần) thì không thể thực hiện được yêu cầu của ông S.

[7] Sự việc ngày 10/4/2021, ông T2 có mặt tại Văn phòng C1 không đồng nghĩa với việc ông T2 chấp nhận đề nghị của ông S về việc công chứng tại Văn phòng C1, mà ông T2 chỉ tới để thông báo hợp đồng chuyển nhượng đã được soạn sẵn tại Văn phòng C2. Lời trình bày của ông T2 là có căn cứ, phù hợp với trả lời của Văn phòng C2 tại Công văn số 28/CV-VPCCPT ngày 23/8/2023: *Ông Nguyễn Minh T2 có liên hệ với Văn phòng C2 để soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên giữa ông Nguyễn Minh T2 và ông Trần Hồng S. Theo đó, Văn phòng C2 có soạn bản dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Minh T2 và ông Trần Hồng S, có thu phí dịch vụ ngoài giờ của ông T2. Ông T2 không có trách nhiệm đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S tại Văn phòng C1 vì ông T2 đã chọn Văn phòng C2 để thực hiện dịch vụ công chứng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tình tiết này để xác định lỗi của ông T2 làm cho hợp đồng không được ký kết là sai lầm trong đánh giá chứng cứ. Sau khi ông T2 rời khỏi Văn phòng công chứng Nguyễn D thì ông S cũng không tới Văn phòng C2 để thực hiện việc giao kết hợp đồng. Như vậy ông T2 đã chủ động, tích cực thực hiện các cam kết ghi trong hợp đồng đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông S không có thiện chí thực hiện hợp đồng, đưa ra những đòi hỏi, yêu cầu vô lý để lấy đó làm lý do không ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng không được giao kết lỗi hoàn toàn thuộc về ông S nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông S, buộc ông T2 phải trả cho ông S 1.600.000.000 đồng là không có căn cứ. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2, sửa bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.*

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi và hiện ông S đã chết nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho nguyên đơn. Bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T2, sửa Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 328, Điều 401 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng S và bà Nguyễn Thị Liên H (ông S đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S là bà Đỗ Thị N, bà Trần Thu T, bà Trần Hương T1, bà Nguyễn Thị Liên H) về việc buộc ông Nguyễn Minh T2 phải trả 800.000.000 đồng tiền cọc và 800.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 1.600.000.000 đồng.

- Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Hồng S1, bà Nguyễn Thị Liên H. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Liên H và ông Trần Hồng S (ông S đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S là bà Đỗ Thị N, bà Trần Thu T, bà Trần Hương T1, bà Nguyễn Thị Liên H), 40.000.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003864 ngày 13/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Ông Nguyễn Minh T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông T2 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết theo biên lai số 0015647 ngày 12/4/2023.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/9/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Văn Quân