

Bản án số: 186/2024/DS-PT
Ngày: 23-9-2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên

Trong các ngày 21 và 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2024/TLPT ngày 08/8/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2024/QĐPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn C**, sinh năm: 1976, địa chỉ: **ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương**. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trịnh Xuân V**, sinh năm: 1966, HKTT: **TDT T, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc**. (có mặt)

Tạm trú: **khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước**.

2. Bị đơn: **Công ty trách nhiệm hữu hạn S**. Đại diện theo pháp luật: Bà **Trương Thị Mộng T** - Chức vụ: Giám đốc. (vắng mặt); Địa chỉ: **Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Đức T1**, sinh năm: 1970; Địa chỉ tạm trú: **khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước**. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Văn P**, thuộc **Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố H**. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Trần Hoàng L**, sinh năm: 1994; Địa chỉ cư trú: **ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương**. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông **Trịnh Xuân V**, sinh năm: 1966, địa chỉ: **TDT T, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc**. Tạm trú: **khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước**. (có mặt)

3.2. Bà **Từ Thị N**, sinh năm: 1985; Địa chỉ cư trú: **ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương**. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn **Công ty trách nhiệm hữu hạn S**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông **Trần Văn C** và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông **Nguyễn Văn C1** và **công ty TNHH S** có thoả thuận đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng 01 phần của thửa đất số 496, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại **ấp A, xã M, huyện C nay là khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước** cụ thể là phía **công ty S** thoả thuận chuyển nhượng cho ông **C1** diện tích 40.000m² với giá là 33.200.000.000 đồng (ba mươi ba tỷ hai trăm triệu đồng) số tiền trên được thanh toán làm 03 đợt. đợt 01 thanh toán ngày 23/01/2021 với số tiền 01 tỷ đồng, đợt 2 ngày 08/02/2021 với số tiền 1.500.000.000 đồng. Đợt 3 là từ ngày 12/4 đến 15-4 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 30.700.000.000 đồng (ba mươi tỷ bảy trăm triệu đồng). Sau khi thoả thuận thì các bên có lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 23/01/2021. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông **C1** thanh toán số tiền là 1.000.000.000 đồng. Ngày 08/02/2021 ông **C1** thanh toán thêm số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Tại thời điểm thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 496, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại **ấp A, xã M, huyện C nay là khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước** đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên **công ty TNHH S**. Theo hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận từ ngày 12/4/ 2021 đến ngày 15/4/2021 thanh toán số tiền còn lại. Bên A sẽ chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và tách sổ giao cho bên B 40.000 m² kể cả cây cao su và cây mít hiện hữu. Ông **C1** đã thanh toán đợt 1 và đợt 2. Tuy nhiên đến đợt 3 thì các bên thoả thuận lại thời hạn thanh toán là ngày 15/5/2021. Đến thời hạn thanh toán, ông **C1** đến văn phòng công chứng **Nguyễn Văn Q** thì để làm hồ sơ công chứng nhưng do đất đang thế chấp tại ngân hàng nên cần yêu cầu **văn phòng C3** có công chứng viên đi cùng để làm thủ tục giải ngân thì mới ký công chứng nhưng người đại diện của **công ty TNHH S** nói là trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày giải chấp mới làm thủ tục chuyển nhượng được do cần phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất nếu 10 tháng mà không thực hiện được thì **công ty TNHH S** sẽ trả lại tiền chuyển nhượng và trả lãi với mức lãi suất 01%/tháng nên ông **C1** không đồng ý, qua tìm hiểu thì ông **C1** biết được thửa đất trên không thể chuyển đổi mục đích sử dụng nên ông **C1** yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng phía công ty không đồng ý. Do đó ông **C1** khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2021 giữa ông **Trần Văn C** với **Công ty trách nhiệm hữu hạn S** đối với diện tích: 40.000 m²

thuộc một phần thửa đất số: 496, tờ bản đồ số: 05; đất tọa lạc: Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191071 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/07/2017. Ông Trần Văn C yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn S trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là: 2.500.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn). Ông Trần Văn C yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn S phải thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng là 1%/tháng từ ngày 08/02/2021 cho đến khi trả hết số tiền đặt cọc. Tiền lãi tạm tính đến ngày 08/02/2023 là: 2.500.000.000đ x 1%/tháng x 24 tháng = 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Tại phiên toà ông C rút yêu cầu tính lãi.

Bị đơn Công ty TNHH S và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty TNHH S và ông Trần Văn C có thoả thuận đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng 01 phần của thửa đất số 496, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C nay là khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước cụ thể là phía công ty S thoả thuận chuyển nhượng cho ông C diện tích 40.000m² với giá là 33.200.000.000 đồng (ba mươi ba tỷ hai trăm triệu đồng) số tiền trên được thanh toán làm 03 đợt. đợt 01 thanh toán ngày 23/01/2021 với số tiền 01 tỷ đồng, đợt 2 ngày 08/02/2021 với số tiền 1.500.000.000 đồng. Đợt 3 là từ ngày 12/4 đến 15-4 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 30.700.000.000 đồng (ba mươi tỷ bảy trăm triệu đồng). Sau khi thoả thuận thì các bên có lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 23/01/2021. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông C thanh toán số tiền là 1.000.000.000 đồng. Ngày 08/02/2021 ông C thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Tại thời điểm thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 496, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C nay là khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên công ty TNHH S. Theo hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận từ ngày 12-15/4/2021 thanh toán số tiền còn lại bên A sẽ chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và tách sổ giao cho bên B 40.000 m² kể cả cây cao su và cây mít hiện hữu. ông C đã thanh toán đợt 1 và đợt 2. Tuy nhiên đến đợt 3 thì các bên thoả thuận lại thời hạn thanh toán. Đến thời hạn thanh toán thì ông C đến văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q thì để làm hồ sơ công chứng nhưng do đất đang thế chấp tại ngân hàng nên cần yêu cầu văn phòng C3 có công chứng viên đi cùng để làm thủ tục giải ngân thì mới ký công chứng nhưng người đại diện của công ty TNHH S nói là trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày giải chấp thì mới làm thủ tục chuyển nhượng được do cần phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất nếu 10 tháng mà không thực hiện được thì công ty TNHH S sẽ trả lại tiền chuyển nhượng và trả lãi với mức lãi suất 01%/tháng. Nay ông C khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2021 giữa ông Trần Văn C với Công ty trách nhiệm hữu hạn S đối với thửa đất số: 496, tờ bản đồ số: 05, diện tích: 40.000 m²; đất tọa lạc: Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191071 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/07/2017. Ông Trần Văn C yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn S trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là:

2.500.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn). Ông **Trần Văn C** yêu cầu **Công ty trách nhiệm hữu hạn S** phải thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng là 1%/tháng từ ngày 08/02/2021 cho đến khi trả hết số tiền đặt cọc. Tiền lãi tạm tính đến ngày 08/02/2023 là: 2.500.000.000đ x 1%/tháng x 24 tháng = 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), phía bị đơn **Công ty TNHH S** không đồng ý, do khi đặt cọc chuyển nhượng đất ông **C** đã biết đất đang thế chấp vay tiền ở Ngân hàng và phần đất chuyển nhượng cho ông **C** là phần đất phụ trợ, đất trồng cây lâu năm, không phải mục đích khai thác khoáng sản. Do đến ngày thỏa thuận nhưng ông **C** không có tiền tiếp tục nhận chuyển nhượng đất nên mất tiền cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Hoàng L** trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông **L** là ông **Trần Xuân V1** trình bày:*

Ông **Nguyễn Văn C1** và **công ty TNHH S** có thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng 01 phần của thửa đất số 496, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại **ấp A, xã M, huyện C** nay là **khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước** cụ thể là phía **công ty S** thỏa thuận chuyển nhượng cho ông **C1** diện tích 40.000m² với giá là 33.200.000.000 đồng (ba mươi ba tỷ hai trăm triệu đồng) số tiền trên được thanh toán làm 03 đợt. Đợt 01 thanh toán ngày 23/01/2021 với số tiền 01 tỷ đồng, đợt 2 ngày 08/02/2021 với số tiền 1.500.000.000 đồng. Đợt 3 là từ ngày 12/4 đến 15-4 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 30.700.000.000 đồng (ba mươi tỷ bảy trăm triệu đồng). Sau khi thỏa thuận thì các bên có lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 23/01/2021. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông **C1** thanh toán số tiền là 1.000.000.000 đồng. Ngày 08/02/2021 ông **C1** thanh toán thêm số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Sau khi ông **C1** thanh toán 2 lần tiền đặt cọc thì ông **C1** ủy quyền cho ông **L** để liên hệ với ông **ty TNHH sản xuất thương mại P1** ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng đến ngày hẹn ông **C1** và ông **L** đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất thì không thực hiện được đất đang thế chấp ở Ngân hàng và người đại diện của **công ty TNHH S** hẹn là trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày giải chấp mới làm thủ tục chuyển nhượng được do cần phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất nếu 10 tháng mà không thực hiện được thì **công ty TNHH S** sẽ trả lại tiền chuyển nhượng và trả lãi với mức lãi suất 01%/tháng nên ông **C1** không đồng ý. Nguồn gốc số tiền 2.500.000.000 đồng ông **C1** đặt cọc cho **công ty TNHH S** là tiền của vợ chồng ông **C1**. Nay ông **C1** khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu **Công ty TNHH S** trả số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng và tiền lãi, ông **L** thống nhất, không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Từ Thị N** trình bày:*

Bà **Từ Thị N** là vợ của ông **Trần Văn C**. Ông **C** là người trực tiếp đặt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất của **Công ty TNHH S**. Nay ông **Trần Văn C** khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu **Công ty**

TNHH S trả số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng và tiền lãi, bà N cũng thống nhất với yêu cầu của ông C. Bà N có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2021 giữa ông Trần Văn C với Công ty trách nhiệm hữu hạn S đối với thửa đất số: 496, tờ bản đồ số: 05, diện tích: 40.000 m²; đất tọa lạc: Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191071 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/07/2017.

Buộc công ty TNHH S trả cho ông Trần văn C2, bà Từ Thị N số tiền là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng là 1%/tháng từ ngày 08/02/2021 cho đến khi trả hết số tiền đặt cọc.

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

Ngày 02/7/2024 bị đơn Công ty TNHH S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự còn lại giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về tố tụng: Từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của TAND thị xã Chơn Thành theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH S làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH S, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về chủ thể ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2021:

Hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2021 được ký kết giữa bên A là Công ty TNHH S và bên B là ông Trần Văn C. Đến ngày 12/5/2021, hai bên sửa đổi, bổ sung nội dung hợp đồng thông qua phụ lục hợp đồng (BL72). Theo đó, ông Trần Hoàng L sẽ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C; ông C không còn quyền lợi, nghĩa vụ nào liên quan đến giao dịch mà hai bên đã ký kết. Theo như phụ lục. “Kể từ ngày 12/5/2021, bên B không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến giao dịch mà hai bên đã ký kết”. Như vậy, ông C đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho ông L nên ông C không có quyền khởi kiện.

[2.2] Xét nội dung hợp đồng đặt cọc

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng diện tích 40.000m² là một phần của thửa đất số 496, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C nay là khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 33.200.000.000 đồng.

Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận đặt cọc: “đợt 1 vào ngày 23/01/2021 số tiền là 1 tỷ đồng, đợt 2 vào ngày 08/02/2021 với số tiền 4 tỷ đồng. Đợt 3 từ ngày 12-15/4/2021 sẽ thanh toán số tiền còn lại và bên A sẽ chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và tách sổ giao dịch cho bên B 40.000.00m² kể cả cây cao su và cây mít hiện hữu.”

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận vào ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông C đã thanh toán số tiền là 1.000.000.000 đồng. Ngày 08/02/2021, ông C đáng lẽ phải giao 4 tỷ đồng cho bị đơn nhưng do khó khăn về tài chính nên ông C chỉ đặt cọc thêm số tiền 1.500.000.000 đồng. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) đứng tên Công ty TNHH S. Theo hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận từ ngày 12/4/2021 đến ngày 15/4/2021 thanh toán số tiền còn lại bên A sẽ chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và tách Giấy CNQSDĐ giao cho bên B 40.000 m² kể cả cây cao su và cây mít hiện hữu.

Như vậy, tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc quy định từ ngày 12 đến ngày 15/4/2021, phía nguyên ông C đơn phải thanh toán số tiền còn lại là 30.700.000.000đ, đồng thời Công ty TNHH S phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, vì đất của Công ty là đất nhà nước cho thuê trả tiền một lần. Tuy nhiên đến ngày 15/4/2021 phía ông C không thực hiện theo thỏa thuận. Tại

phiên tòa cấp phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày rằng ngày 15/4/2021 ông **C** có đến và mang toàn bộ số tiền còn lại là 30.700.000.000đ cho bị đơn để thực hiện việc giao tiền tại đợt 3 như đã giao kết trước đó nhưng phía nguyên đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Hơn nữa, như phân tích ở trên, phía nguyên đơn thừa nhận tại phiên tòa cấp phúc thẩm rằng do có trục trặc về vấn đề tài chính nên tại đợt thanh toán lần 2, nguyên đơn ông **C** đã có thương lượng với phía bị đơn chỉ đặt cọc thêm số tiền 1.500.000.000đ thay vì 4.000.000.000đ như đã cam kết trước đó. Cho nên việc bị đơn trình bày đến ngày thanh toán tại đợt 3 thì bị đơn đã chuẩn bị đầy đủ số tiền còn lại là 30.700.000.000đ là không có căn cứ. Từ những phân tích trên, HĐXX nhận thấy phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như các đã cam kết từ thời điểm ban đầu.

[2.3] Về điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:

Tại thời điểm các bên thoả thuận chuyển nhượng đất thì thửa đất đang được thế chấp tại **Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B** (gọi tắt là **Ngân hàng B1**) việc thế chấp này phía nguyên đơn thừa nhận là có biết; để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa **Công ty TNHH S** và **Ngân hàng B1**. Tại công văn phản hồi của **ngân hàng B1** (BL58) thì sau khi bị đơn nộp tiền 26.000.000.000đ, Ngân hàng sẽ tiến hành giải chấp đối với tài sản là thửa đất số 496; theo đó các bên đều biết và thống nhất thoả thuận đặt cọc. Như vậy, thửa đất số 496 vẫn đủ điều kiện CNQSDĐ nếu phía nguyên đơn phải trả đủ số tiền 30.700.000.000đ của đợt 3 cho bị đơn; nhưng phía nguyên đơn không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ đặt cọc.

Theo hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận **Công ty TNHH S** sẽ phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ khai thác khoáng sản sang đất trồng cây lâu năm. Phía nguyên đơn cho rằng sau khi thanh toán hai lần tiền cọc thì các bên có đến Văn phòng công chứng **Nguyễn Văn Q** để ký hợp đồng CNQSDĐ nhưng do đất đang thế chấp tại Ngân hàng và **công ty TNHH S** chưa làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên hẹn lại 10 tháng sau sẽ ký hợp đồng CNQSDĐ. Trường hợp không thực hiện được thì **Công ty TNHH S** sẽ trả lại tiền chuyển nhượng và trả lãi với mức lãi suất 01%/tháng nên bị đơn không đồng ý, yêu cầu trả lại tiền đặt cọc.

[2.4] Nguyên đơn cho rằng thửa đất mà các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là thửa đất Nhà nước cho thuê thu tiền một lần để phục vụ mục đích khai thác khoáng sản nên không thể tách sổ, không thể chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Xét thấy, tại văn bản số 1138/VPKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 29/8/2023 của **văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B** về việc phúc đáp công văn 229/2023/CV-TA ngày 17/7/2023 của TAND thị xã Chơn Thành xác định thửa đất số 496 thuộc quy hoạch đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản và để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây lâu năm cần phải đăng ký điều chỉnh kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất và phải có ý kiến của UBND tỉnh. Theo đó, phía Công ty cũng đã làm thủ tục để chuyển đổi. Hơn nữa, tại phiên tòa cấp phúc thẩm phía bị đơn nộp bổ

sung Sơ đồ trích lục Khu vực xây dựng nhà máy và các công trình phục vụ hoạt động sản xuất dự án đầu tư khai thác, chế biến K tại ấp A, xã M, huyện (nay là thị xã) C, tỉnh Bình Phước, sơ đồ này thể hiện thửa đất mà các bên ký kết hợp đồng đặt cọc không nằm trong diện tích phục vụ việc khai thác khoáng sản mà thửa đất này nằm trong diện tích của khu đất phụ trợ phục vụ việc khai thác khoáng sản. Như vậy, về điều kiện chuyển nhượng thửa đất trên vẫn đủ điều kiện CNQSDĐ.

Theo hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận từ ngày 12-15/4/2021 thanh toán số tiền còn lại bên A sẽ chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và tách sổ giao cho bên B 40.000 m² kể cả cây cao su và cây mít hiện hữu. Như vậy, rõ ràng, từ ban đầu nguyên đơn đã biết rằng thửa đất trên là đất phục vụ cho hoạt động khai thác khoáng sản và đồng ý để bị đơn chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên trong hợp đồng đã thỏa thuận sẽ cho nguyên đơn chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất và tách Giấy CNQSDĐ.

Theo quy định tại Điều 328 BLDS quy định: “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 hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”.

Như vậy, việc lập hợp đồng đặt cọc được hiểu là một biện pháp bảo đảm cho việc thực hiện việc CNQSDĐ giữa hai bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm đặt cọc đất vẫn chưa chuyển mục đích sử dụng đất và chưa tiến hành giải chấp nên phải huỷ hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp.

Ngoài ra, tại Phụ lục hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận sửa đổi, bổ sung nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2021; các bên thỏa thuận kể từ ngày 12/5/2021 ông Trần Hoàng L (Bên C), sẽ là bên kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên B (ông C), để tiếp tục đàm phán, thỏa thuận, giao kết hợp đồng với bên A về việc CNQSDĐ.

Kể từ ngày 12/5/2021, Bên B (ông C), không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến giao dịch mà hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, theo Phụ lục thỏa thuận hợp đồng đặt cọc kể từ ngày 12/5/2021, ông C không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến việc ký kết hợp đồng đặt cọc, nên ông C không có quyền khởi kiện, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông C là không có căn cứ.

Hơn nữa, tại phiên tòa cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông C cũng khẳng định và thừa nhận hợp đồng này không được ông C cung cấp khi khởi kiện nên tại hồ sơ nộp đơn khởi kiện ban đầu (BL 05) chỉ có hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2021 mà không có phụ lục hợp đồng. Trong khi phụ lục hợp đồng ghi rõ phụ lục hợp đồng này có giá trị như hợp đồng, là một phần không thể tách rời của hợp đồng. Điều đó thể hiện sự thiếu trung thực trong việc trình bày sự việc của nguyên đơn.

[3] Từ những phân tích trên HĐXX có căn cứ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn C**, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn **Công ty TNHH S**.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn **Công ty TNHH S**.

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn C** về việc:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2021 giữa ông **Trần Văn C** với **Công ty trách nhiệm hữu hạn S** đối với thửa đất số: 496, tờ bản đồ số: 05, diện tích: 40.000 m²; đất tọa lạc: **Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước**, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191071 do **sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 19/07/2017.

- Buộc **công ty TNHH S** trả cho ông **Trần văn C2**, bà **Từ Thị N** số tiền là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng là 1%/tháng từ ngày 08/02/2021 cho đến khi trả hết số tiền đặt cọc.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông **Trần Văn C** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 82.300.000đ. Được khấu trừ vào số tiền 20.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012310 ngày 10/5/2023 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Ông **Trần Văn C** phải nộp 61.800.000đ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: **Công ty TNHH S** không phải chịu, hoàn trả cho Công ty tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004351 ngày 15/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thị xã Chơn Thành;
- Chi cục THADS thị xã Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Hồng Hạnh