

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 200/2024/DS-PT

Ngày: 25-12-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Huỳnh Châu Thạch

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 273/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 501/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024; Thông báo về việc hoãn phiên tòa phúc thẩm số 706/TB-PT ngày 11 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Quách Anh K, sinh năm: 1961; cư trú tại số A, đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1985; địa chỉ: số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; cư trú tại Lô G, đường H, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2023).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Cao T1 – Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

- *Bị đơn*: Ông Bùi Minh Q, sinh năm: 1962, bà Đoàn Thị T2, sinh năm: 1962; cùng cư trú tại tổ E, thôn P, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm: 1988; cư trú tại thôn D, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người làm chứng*: Ông Bùi Quốc T3, sinh năm: 1986; cư trú tại tổ D, đường T, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt

Người kháng cáo: Ông Quách Anh K – Nguyên đơn.

*(Ông K, ông T2, luật sư T1, ông Q, bà T2 và ông T3 có mặt tại phiên tòa; ông H vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 07/8/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/11/2023 của ông Quách Anh K, lời trình bày của ông Lê Cao T là người đại diện theo uỷ quyền của ông K tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng thì: Thông qua môi giới nhà đất, ngày 08/8/2022 ông Quách Anh K và vợ chồng ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2 có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất với diện tích là 831,24m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 460, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại tổ E, thôn P, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 16.800.000.000đ. Ngày 08/8/2022, ông K đã đặt cọc trước số tiền là 3.000.000.000đ cho ông Q, bà T2. Số tiền còn lại ông K sẽ thanh toán đủ cho vợ chồng ông Q, bà T2 trong thời hạn là 90 ngày (tức ngày 08/11/2022) sau khi hoàn tất thủ tục công chứng. Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng do thửa đất của ông Q, bà T2 bị Ủy ban nhân dân thành phố Đ ban hành Quyết định số 3985/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 05/11/2022, ông K và ông Q, bà T2 gặp nhau để thương lượng và hai bên đã ký phục lục hợp đồng cam kết gia hạn thời gian đặt cọc đến ngày 08/02/2023. Đến hạn ông Q, bà T2 vẫn không thể thực hiện được việc cấp sổ nên ông K và ông Q, bà T2 tiếp tục lập biên bản thoả thuận gia hạn thời hạn đặt cọc đến ngày 08/8/2023. Trong thời gian gia hạn này hai bên thoả thuận nếu ông K không nhận sang nhượng đất nữa thì ông Q, bà T2 sẽ trả lại cho ông K số tiền đặt cọc là 3.000.000.000đ và lãi suất ngân hàng kể từ ngày đặt cọc.

Hợp đồng đã gia hạn quá nhiều lần, ông Q, bà T2 đã vi phạm hợp đồng. Do đó, ông K không thể tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên, vì vậy ông K yêu cầu Toà án xem xét giải quyết:

1/ Huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 08/8/2022 giữa ông K và ông Q, bà T2.

2/ Huỷ phục lục hợp đồng ngày 05/11/2022 giữa ông K và ông Q, bà T2.

3/ Huỷ biên bản thoả thuận ngày 08/02/2023 giữa ông K và ông Q, bà T2.

4/ Buộc ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2 trả cho ông Quách A Khanh số tiền đã đặt cọc là 3.000.000.000đ và lãi suất ngân hàng theo quy định là 120.000.000đ (3.000.000.000đ x 6 tháng x 0,8%/tháng = 144.000.000đ).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu ông K phải trả số tiền 477.942.410đ thì ông K không đồng ý vì ông cho rằng ngày 22/08/2022 ông có ký Giấy thỏa thuận nhờ ông Q, bà T2 đứng tên xin chuyển mục đích sử dụng diện tích 431,24m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm còn lại (trên thửa đất số 460, tờ bản đồ số 16) thành đất ở. Ông Q, bà T2 ủy quyền cho ông Nguyễn Quang H nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất. Khi ông H nộp hồ sơ do ông Q, bà T2 xin chuyển mục đích sử dụng đất 431,24m<sup>2</sup> còn lại lên Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Đ thì bị phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 205449 cấp ngày 02/10/2014 có sai sót vị trí cần kiểm tra. Ngày 07/09/2022, UBND thành phố Đ ra văn bản số 5895/UBND-ĐC giao cho Phòng T phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU205449. Ngày 15/09/2022 Phòng T họp với các đơn vị liên quan. Ngày 25/11/2022 UBND thành phố Đ ra quyết định 3985/QĐ-UB về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 205449 cấp ngày 02/10/2014. Như vậy việc ông nhờ ông Q, bà T2 đứng tên xin chuyển 431,24m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm còn lại lên đất ở trong Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 205449 là không thực hiện được. Việc ông Q, bà T2 yêu cầu ông hoàn trả số tiền 477.942.410đ là không có căn cứ vì đây không phải là số tiền chi phí phát sinh trong việc ông K nhờ bên ông Q đi thực hiện chuyển đổi diện tích 431,24m<sup>2</sup> theo ý kiến của ông K mà đó là số tiền chi phí đối với việc nhà nước truy thu thuế 400m<sup>2</sup> đất thổ cư mà ông Q đã có trên sổ cũ, rồi từ sổ cũ ông Q, bà T2 bán cho ông K diện tích 831,24m<sup>2</sup> thì trong đó có 400m<sup>2</sup> đất xây dựng mà ông Q đã tự chuyển đổi trước khi bán đất cho ông K.

- Theo lời trình bày của bị đơn vợ chồng ông Bùi Minh Q và bà Đoàn Thị T2 thì: Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 831,24m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 460, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại tổ E, thôn P, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU205449 ngày 02/10/2014. Ngày 08/8/2022, vợ chồng ông và ông Quách Anh K có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích 831,24m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 460, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại tổ E, thôn P, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo đó, giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất trên là 16.800.000.000đ, ông K đã đặt cọc trước số tiền 3.000.000.000đ. Ngày 22/8/2022, ông K có nhờ vợ chồng ông đứng tên để chuyển thêm 431,24m<sup>2</sup> từ đất nông nghiệp lên đất ở

thuộc thửa 460, tờ bản đồ số 16 mà ông K đã đặt cọc cho vợ chồng ông toàn bộ chi phí dịch vụ, thuế chuyển mục đích sử dụng đất do ông K chịu. Các bên thỏa thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất sẽ theo quy định của pháp luật (đính kèm Giấy thỏa thuận ngày 22/8/2022) và đồng ý với việc đứng tên làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trên, nên ngày 23/8/2022, vợ chồng ông đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quang H thay mặt ông bà thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 460. Vì có sai sót dữ liệu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất 460 cần phải đính chính lại dữ liệu nên ngày 05/11/2022, vợ chồng ông và ông K tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc đến hết ngày 08/2/2023.

Ngày 08/02/2023, hai bên tiếp tục ký Biên bản thỏa thuận kéo dài thời gian thực hiện sang nhượng thửa đất số 460 đến hết ngày 08/08/2023. Ông Q, bà T2 đã tích cực thực hiện việc đính chính lại dữ liệu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất 460. UBND thành phố Đ hẹn ngày 02/3/2023 sẽ trả kết quả, giao Giấy chứng nhận. Tuy nhiên phải đến ngày 29/5/2023, UBND thành phố Đ mới cấp Giấy chứng nhận mới đối với thửa đất 460 cho ông bà. Ông bà đã nhiều lần liên hệ ông K để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên ông K đã cố tình né tránh. Ngày 27/5/2023 ông bà nhận được thông báo từ ông K về việc ông K sẽ không tiếp tục nhận sang nhượng thửa đất 460 nói trên trong khi ông bà vẫn đang thực hiện đúng thỏa thuận, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên bảo đảm thi hành án và vẫn trong thời hạn sử dụng đất. Do đó, thửa đất 460 đáp ứng đầy đủ các điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Trên tinh thần thiện chí, ông bà vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông bà đã có thông báo gửi ông K về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, ông bà không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/12/2023, ông Q, bà T2 có yêu cầu phản tố: Yêu cầu ông Quách Anh K phải hoàn trả cho ông Bùi Minh Q và bà Đoàn Thị T2 số tiền 477.942.410đ chi phí phát sinh khi thực hiện theo Giấy thỏa thuận đã ký ngày 22/8/2022. Vì theo vợ chồng ông để có thể nhanh chóng, thuận tiện cho việc chuyển mục đích sử dụng đất được như thỏa thuận với ông K, vợ chồng ông đã phải làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận đối với thửa đất 460 và phải đóng số tiền tổng cộng 477.942.410đ (bao gồm 475.154.010đ tiền sử dụng đất, 2.188.400đ tiền lệ phí trước bạ, 600.000đ tiền phí thẩm định hồ sơ). Đây là chi phí phát sinh do thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, căn cứ Giấy thỏa thuận ngày 22/8/2022 quy định “toàn bộ chi phí dịch vụ, thuế chuyển mục đích sử dụng đất,... do ông K chịu” theo Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ như đã thỏa thuận.

- Ông Nguyễn Quang H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Tháng 8/2022 ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2 có uỷ quyền cho ông đi

nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, đối với diện tích đất trồng cây lâu năm còn lại là 431,24m<sup>2</sup> lên thành đất ở (tại thửa đất số 460, tờ bản đồ số 16) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU205449 (cấp ngày 02/10/2014) của UBND thành phố Đ. Ông nhận các bản sao y giấy tờ của thửa đất nói trên nộp cho Phòng T. Nếu được phê duyệt chuyển mục đích sử dụng thành đất ở, ông sẽ thông báo cho ông Quách Anh K, ông Bùi Minh Q để ông Q tự nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất theo quy định của nhà nước. Ngày 13/9/2022, ông nhận được thông báo của Phòng T về việc chuyển mục đích sử dụng đất không được thực hiện. Vì vậy công việc của ông đến đây là chấm dứt từ ngày 15/9/2022. Ông không nhận tiền bạc hay bất kỳ giấy tờ bản chính nào từ ông Bùi Minh Q và bà Đoàn Thị T2. Ông không còn trách nhiệm gì liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất với thửa đất nói trên kể từ ngày 15/9/2022. Các công việc còn lại do ông Bùi Minh Q và bà Đoàn Thị T2 tự xử lý giải quyết. Nay các bên khởi kiện, ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Người làm chứng ông Bùi Quốc T3 trình bày:* Ba mẹ ông là bà Đoàn Thị T2, ông Bùi Minh Q là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với nhà và đất có diện tích 831,24m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 460, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại tổ E, thôn P, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU205449 ngày 02/10/2014. Ngày 08/8/2022, ba mẹ ông và ông Quách Anh K có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất trên. Theo đó, chuyển nhượng toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 460 với giá chuyển nhượng là 16.800.000.000đ, ông K đặt cọc trước số tiền 3.000.000.000đ. Ngày 22/8/2022, ông Quách Anh K nhờ ba mẹ ông đứng tên để chuyển thêm 431,24m<sup>2</sup> từ đất nông nghiệp lên đất ở thuộc thửa đất số 460, tờ bản đồ số 16 mà ông K đã đặt cọc của gia đình ông trước đó. Toàn bộ chi phí dịch vụ, thuế chuyển mục đích sử dụng đất do ông K chịu. Các bên thỏa thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất sẽ theo quy định của pháp luật. Đồng ý với việc đứng tên làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trên, nên ngày 23/8/2022, ba mẹ ông đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quang H thay mặt để thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 460.

Vì có sai sót dữ liệu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất 460 cần phải đính chính lại dữ liệu nên hai bên đã đồng ý ký các phụ lục hợp đồng, biên bản thỏa thuận:

+ Ngày 05/11/2022 ba mẹ ông và ông K ký Phụ lục hợp đồng gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc đến hết ngày 08/2/2023.

+ Ngày 08/2/2023, ông K gọi cho ông và ba ông đến quán cà phê đối diện Văn phòng luật sư Bá T4 ký Biên bản thỏa thuận kéo dài thời gian thực hiện

sang nhượng thửa đất số 460 đến hết ngày 08/08/2023. Sau đó ông K mới cầm giấy này đến nhà cho mẹ ông ký vào. Tất cả những hợp đồng đặt cọc, phụ lục hợp đồng, biên bản thỏa thuận trên đều do ông K tự chuẩn bị, soạn thảo trước. Gia đình ông đã tích cực thực hiện việc đính chính lại dữ liệu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất 460. UBND thành phố Đ hện ngày 02/3/2023 sẽ trả kết quả, giao Giấy chứng nhận. Tuy nhiên phải đến ngày 29/5/2023, UBND thành phố Đ mới cấp Giấy chứng nhận mới đối với thửa đất 460. Gia đình đã nhiều lần liên hệ ông K để yêu cầu thực hiện hợp đồng, tuy nhiên ông K đã cố tình trốn tránh để không nhận sang nhượng thửa đất 460 trong khi gia đình ông vẫn đang thực hiện đúng thỏa thuận. Do đó, việc ông K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 8/8/2022 và buộc ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2 phải trả cho ông K số tiền 3.000.000.000đ và 144.000.000đ tiền lãi là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Anh K.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Anh K về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 08/8/2022 giữa ông K và ông Q, bà T2.

Hủy phụ lục hợp đồng ngày 05/11/2022 giữa ông K và ông Q, bà T2.

Hủy biên bản thỏa thuận ngày 08/02/2023 giữa ông K và ông Q, bà T2.

Hủy giấy thỏa thuận ngày 22/8/2022 giữa ông K và vợ chồng ông Q, bà T2.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn ông Q, bà T2 phải trả tiền lãi suất là 144.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Quách Anh K về buộc vợ chồng ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2 phải có trách nhiệm trả cho ông K số tiền 3.000.000.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2 về việc yêu cầu ông Quách Anh K phải trả số tiền 477.942.410đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS ngày 30/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, đề nghị sửa bản án

sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Anh K, buộc vợ chồng ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2 phải trả lại cho ông K số tiền 3.000.000.000đ đặt cọc đã nhận.

Ngày 30/9/2024 ông Quách Anh K có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa hôm nay:* ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Q, bà T2 không đồng ý với kháng cáo của ông K và kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông K và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc vợ chồng ông Q, bà T2 phải trả lại cho ông K số tiền 3.000.000.000đ đặt cọc đã nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Quách Anh K; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông K và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt thì thấy rằng:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện, hai bên đều thừa nhận có việc ký kết hợp đồng như các tài liệu mà nguyên đơn cung cấp gồm “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 08/8/2022” giữa ông K và vợ chồng ông Q, bà T2, nội dung: bên chuyển nhượng (Bên A) vợ chồng ông Q, bà T2, bên nhận chuyển nhượng (bên B) ông K. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 460, TĐĐ 16, diện tích đất 831,24m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ E, thôn P, xã T, tp Đ, giấy chứng nhận số BU205449. Giá chuyển nhượng 16.800.000.000đ, bên B đặt cọc trước số tiền 3.000.000.000đ, thời hạn ra công chứng tối đa 90 ngày kể từ ngày đặt cọc (BL 144). Đến ngày 05/11/2022 hai bên ký tiếp “Phụ lục hợp đồng” có nội dung: Hôm nay, hai bên cùng đồng ý gia hạn thời gian hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất đã được hai bên ký kết ngày 08/8/2022 thêm 3 tháng (BL 145). Đến ngày 08/02/2023 hai bên lại ký tiếp “Biên bản thoả thuận”. Theo đó, bên A không thể hoàn thành việc sang nhượng đúng cam kết hạn chót ngày 08/02/2023. Để giúp bên A không bị phạt ba tỷ đồng vì vi phạm hợp đồng và

phụ lục hợp đồng đã ký, đồng thời cũng giúp hai bên giải quyết sự việc trên tinh thần thông cảm hiểu biết lẫn nhau. Cả hai bên cùng thống nhất: do bên A đề nghị kéo dài thời gian hợp đồng nên bên B cần thời gian thu xếp nguồn tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Hai bên đồng ý kéo dài thời hạn sang nhượng lô đất nói trên chậm nhất là ngày 08/8/2023 (BL 143).

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Q, bà T2 xác định ngày 08/8/2022, ông bà đã nhận số tiền 3.000.000.000đ đặt cọc của ông K. Ngày 27/5/2023 ông K thông báo với ông Q, bà T2 về việc không nhận chuyển nhượng diện tích đất 831,24m<sup>2</sup> thửa số 460, TĐĐ A, tọa lạc tại tổ E, thôn P, xã T, thành phố Đ. Ngày 29/5/2023 ông Q, bà T2 được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất nói trên.

Ông K yêu cầu vợ chồng ông Q, bà T2 trả lại số tiền 3.000.000.000đ ông K đã đặt cọc, vợ chồng ông Q, bà T2 không đồng ý trả lại tiền do ông bà vẫn thiện chí chuyển nhượng đất cho ông K.

Xét thấy, các bên ký với nhau Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 08/8/2022, Giấy thỏa thuận ngày 22/8/2022, Phụ lục hợp đồng ngày 05/11/2022 và Biên bản thỏa thuận ngày 08/02/2023 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên thống nhất gia hạn để ông Q, bà T2 hoàn tất thủ tục pháp lý để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng thêm đất thổ cư, thời hạn cuối cùng là ngày 08/8/2023. Vợ chồng ông Q, bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2023 là trước thời hạn cam kết ngày 08/8/2023. Trong khi ông K thông báo không nhận chuyển nhượng nhà đất ngày 27/5/2023 là ông K vi phạm hợp đồng, lỗi thuộc về ông K, căn cứ theo quy định tại khoản 2, Điều 328 Bộ luật dân sự thì ông K phải mất tiền cọc. Tuy nhiên, tại Biên bản thỏa thuận ngày 08/02/2023 thì ông K và vợ chồng ông Q, bà T2 đã thỏa thuận lại nội dung: *“... Hai bên đồng ý kéo dài thời hạn sang nhượng lô đất nói trên chậm nhất là ngày 08/8/2023. Trong thời gian kéo dài đó: Nếu bên B không nhận sang nhượng đất nữa thì bên A sẽ trả lại cho bên B ba tỷ đồng tiền đặt cọc, cộng với lãi suất ngân hàng. Nếu bên A không chịu tiến hành làm thủ tục sang nhượng đất cho bên B, thì bên A phải trả lại cho bên B tiền đặt cọc 3 tỷ đồng và bồi thường ba tỷ đồng, tổng cộng 6 tỷ đồng”*.

Mặc dù văn bản thỏa thuận này là do nguyên đơn tự soạn trước và đưa cho bị đơn ký. Tuy nhiên, vợ chồng ông Q, bà T2 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, biết đọc, biết viết nên phải chịu trách nhiệm đối với các văn bản đã ký. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Q, bà T2 nhầm lẫn là không có căn cứ. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án ông Q, bà T2 cho rằng khi ông bà ký các văn bản nêu trên đều có mặt các con của ông bà, ông bà ký là tự nguyện, không ai ép buộc. Nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 08/02/2023 đã thể hiện “



*...Những điều khoản nào trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng đã ký trái với biên bản thỏa thuận này sẽ không còn giá trị...".* Vì vậy, nội dung của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 08/8/2022, nội dung "*... nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền cọc trên*" đã không còn giá trị. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của ông K, buộc vợ chồng ông Q, bà T2 trả lại cho ông K số tiền đặt cọc 3.000.000.000đ đã nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận: kháng cáo của nguyên đơn ông Quách Anh K và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 1.600.000đ, ông K tự nhận chịu (ông K đã ứng chi và quyết toán xong).

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Quách Anh K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông Q, bà T2 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Q, bà T2

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, chấp nhận kháng cáo của ông Quách Anh K, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Anh K về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 08/8/2022 giữa ông K và ông Q, bà T2.

Hủy phụ lục hợp đồng ngày 05/11/2022 giữa ông K và ông Q, bà T2.

Hủy biên bản thỏa thuận ngày 08/02/2023 giữa ông K và ông Q, bà T2.

Hủy giấy thoả thuận ngày 22/8/2022 giữa ông K và vợ chồng ông Q, bà T2.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn ông Q, bà T2 phải trả tiền lãi suất là 144.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Quách Anh K, buộc vợ chồng ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2 phải trả lại cho ông Quách A Khanh số tiền đặt cọc 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) đã nhận.

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

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2 về việc yêu cầu ông Quách Anh K phải trả số tiền 477.942.410đ (Bốn trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn bốn trăm mười đồng).

4. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Quách Anh K tự nhận chịu số tiền 1.600.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (ông K đã ứng chi và quyết toán xong).

5. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Minh Q, bà Đoàn Thị T2.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Huỳnh Châu Thạch**

**Nguyễn Thành Tâm**

**Vũ Thị Nguyệt**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND thành phố Đà Lạt (01);
- Chi cục THADS thành phố Đà Lạt (01)
- Đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Vũ Thị Nguyệt**