

Bản án số: 254/2025/DS-PT

Ngày 26/9/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc
Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu.

Ông Trương Chí Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Huy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Đặng Ngọc Hoài Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 206/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, phạt cọc, Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2024/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu nay là Tòa án nhân dân khu vực 1, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự phúc thẩm số: 11/2025/QĐPT-DS ngày 07/8/2025 ; Thông báo mở lại phiên tòa số : 582/2025/TB-TA ngày 07/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 391/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 391A/TB-TA ngày 08 tháng 9 năm 2025 và Thông báo mới lại phiên tòa số: 697/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Đ. Địa chỉ trụ sở: Số H đường T, phường H, quận H, nay là phường H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Thanh H, sinh năm: 1977 – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Minh C, sinh năm: 1996. Chức vụ: Cán bộ pháp chế; Địa chỉ: Số C đường N, phường K, quận C, nay là

phường C, thành phố Đà Nẵng và ông Trương Đình B, sinh năm: 1958. Chức vụ: Cán bộ pháp chế; Địa chỉ: K đường Đ, phường K, quận N, nay là phường N, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền 6 ngày 04/12/2023 và ngày 04/12/2023). Ông B có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị T, sinh năm: 1969 và ông Nguyễn Chí T1, sinh năm: 1963; Cùng địa chỉ: Số I đường Đ, phường A, thành phố Đ, nay là phường Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị O, sinh năm: 1964; Địa chỉ: Đường số C, số G T, khu phố T, phường Đ, thành phố Đ, nay là phường Đ, tỉnh Quảng Trị hoặc ông Trần Văn H1, sinh năm: 1999; Địa chỉ: Số F đường N, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, nay là phường T, thành phố H. (theo Giấy ủy quyền ngày 07/11/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hồng S - Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ: Số F đường N, phường P, nay là phường T, thành phố H. Có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ông Hồ H2, sinh năm: 1969; Địa chỉ: số E đường H, phường P, quận H, nay là phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- *Người làm chứng*:

+ Ông Nguyễn Duy L, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Số B đường Đ, phường H, quận H, nay là phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Hữu B1, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Số E đường T, KP.2, phường A, thành phố Đ, nay là phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Công ty TNHH Đ là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là Công ty TNHH Đ trình bày*: Ngày 10/3/2022, Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty Đ) và bà Lê Thị T có ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 12, thửa đất Lô C2.1 địa chỉ đường B tháng I, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng với số tiền 107.000.000.000 đồng. Theo cam kết của Hợp đồng, Công ty Đ phải thực hiện chuyển số tiền đặt cọc là 17.000.000.000 đồng cho bà Lê Thị T. Tuy nhiên, bà T đề nghị Công ty Đ chuyển số tiền đặt cọc vào tài khoản cá nhân của chồng bà là ông Nguyễn Chí T1 số TK: 123455559 tại Ngân hàng S1 và Công ty Đ đã chuyển đủ 17.000.000.000 đồng (đính kèm chứng từ). Đối với số tiền chuyển nhượng còn lại, hai bên thống nhất sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục công chứng. Tuy nhiên, sau khi vợ chồng bà T, ông T1 nhận được tiền đặt cọc, các bên cùng đến Văn phòng C1 tại địa chỉ số A đường B phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng để tiến hành làm thủ tục công chứng nhưng không được vì theo Công văn số: 5300/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 02/12/2022 của Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ: Muốn công chứng chuyển nhượng thì bên bán phải thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất, nếu có tài sản trên đất thì bên bán phải làm thủ tục cập nhật

đăng ký biến động đưa tài sản trên đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Để có thời gian cho Bên bán tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết liên quan nhằm đảm bảo điều kiện chuyển nhượng, các bên đã ký thoả thuận gia hạn thời gian thực hiện công chứng. Sau nhiều lần gia hạn mà bà Lê Thị T (bên bán) vẫn không tiến hành làm các thủ tục buộc phải có để hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định pháp luật. Công ty đã nhiều lần gọi điện thoại, trực tiếp gặp mặt cả hai vợ chồng bà T, ông T1 cũng như gửi văn bản đốc thúc vào ngày 05/4/2023 với đề nghị bên bán khẩn trương thực hiện các thủ tục đúng với quy định Nhà nước để nhanh chóng tiến hành công chứng. Công ty đã chốt thời hạn chậm nhất là ngày 30/5/2023, nếu vợ chồng bà T, ông T1 không thực hiện xong các thủ tục để làm hợp đồng chuyển nhượng, chuyển quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất cho Công ty Đ thì sẽ khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu giải quyết. Trong lúc chờ đợi, Công ty được biết vợ chồng ông T1, bà T đã bí mật đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản nhà và đất tại thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Duy L và bà Đào Thị N tại Văn phòng C2. Việc vợ chồng bà Lê Thị T và ông Nguyễn Chí T1 đã nhận tiền đặt cọc của Công ty Đ chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho Công ty nhưng lại tiếp tục chuyển nhượng lô đất trên cho ông Nguyễn Duy L và bà Đào Kim N1 là hành vi sai phạm, nhằm chiếm đoạt tài sản của Công ty Đ. Tại phiên tòa, Công ty Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 8.500.000.000 đồng. Công ty Đ yêu cầu bà Lê Thị T và ông Nguyễn Chí T1 phải thanh toán là: 17.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc còn lại là 8.500.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng là 25.500.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Lê Thị T và ông Nguyễn Chí T1 trình bày:* Ngày 10/3/2022, giữa bà Lê Thị T và Công ty Đ có thỏa thuận về việc Công ty Đ đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 473, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ Lô C đường B tháng I, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, diện tích: 896,2 m² với giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 120.000.000 đồng/m². Tổng giá trị thửa đất là: 107.544.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 15/5/2022 sẽ tiến hành ký công chứng. Công ty Đ đã đặt cọc cho bà T tổng số tiền là: 17.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, Công ty Đ nhiều lần vi phạm thời hạn ký công chứng do không thể thu xếp được tiền. Với tinh thần thiện chí, giúp đỡ, bà T vẫn tạo điều kiện cho Công ty Đ gia hạn thời gian công chứng rất nhiều lần. Đến ngày 26/9/2022, Công ty Đ có Công văn số: 02/2022/Cty với nội dung: “ *Hiện nay tình hình thu xếp tiền quá khó khăn, bên cho vay tiền bắt buộc phải trả lãi trước nên chúng tôi không thể thu xếp tiền trong thời gian ngắn, do vậy bằng Công văn này chúng tôi kính đề nghị bà Lê Thị Thu gia H3 cho Công ty chúng tôi thời gian ký công chứng chuyển nhượng là vào ngày: 12/10/2022. Nếu đến ngày 12/10/2022 mà Công ty chúng tôi không tiến hành công chứng thì ngay ngày 13/10/2022 chúng tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc sẽ mất*

toàn bộ tiền đã đặt cọc cho bà Lê Thị T về việc mua bán nói trên và chấm dứt hợp đồng mà không có bất cứ khiếu nại, khiếu kiện gì”.

Tuy nhiên, đến ngày 12/10/2022, Công ty Đ vẫn không thu xếp được tiền để tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết là do Công ty Đ. Do đó, căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự thì Công ty Đ phải bị mất số tiền đã đặt cọc. Việc Công ty Đ trích dẫn các văn bản như Công văn số: 5300/STNMT-VPĐKĐ ngày 02/12/2022 của Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ, Công văn số: 4060/UBND-QLĐTh ngày 31/5/2018 của UBND thành phố Đ, Tờ trình số: 2005/STMNT-TTr ngày 29/6/2018 của Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ, Công văn số: 4803/STP-BTTP ngày 26/12/2022 của Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng để cho rằng bị đơn không gia hạn và không cập nhật tài sản vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thửa đất không đủ điều kiện công chứng, từ đó cho rằng lỗi thuộc về bị đơn. Lập luận này của nguyên đơn là không có cơ sở bởi lẽ: Thỏa thuận đặt cọc giữa bà T với Công ty Đ được xác lập vào ngày 10/3/2022. Thời hạn các bên thỏa thuận công chứng là ngày 15/5/2022, sau đó các bên thỏa thuận lại thời hạn cuối cùng các bên sẽ ký hợp đồng công chứng là ngày 12/10/2022. Do đó, Công ty Đ trích dẫn các văn bản của Sở Tài nguyên và Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng ban hành vào ngày 02/12/2022 và 26/12/2022 (sau 02 tháng kể từ hạn cuối công chứng) là không đúng, vì thời điểm ban hành các văn bản này thì thời hạn cuối cùng ký công chứng đã qua. Mặt khác, nội dung các văn bản này thể hiện việc khi ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ cần làm rõ đất đã đưa vào sử dụng hay chưa. Chứ không yêu cầu thửa đất của bà T phải gia hạn quyền sử dụng đất và cập nhật tài sản vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn nêu ra. Do đó, đây chỉ là lời khai nại của nguyên đơn để cố tình bỏ qua lý do thực sự không công chứng được là do nguyên đơn không chuẩn bị đủ tiền. Thực tế thửa đất của bà T đủ điều kiện chuyển nhượng, không cần làm thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất và không cần cập nhật tài sản vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bằng chứng là sau khi Công ty Đ vi phạm hợp đồng, từ chối giao kết hợp đồng thì bà T đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Duy L mà không cần phải làm các thủ tục nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ H2 trình bày:* Vào ngày 10/3/2022, Công ty Đ và bà Lê Thị T có ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 12, thửa đất Lô C2.1 địa chỉ đường B tháng I, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng với số tiền 107.000.000.000 đồng. Tại Hợp đồng thỏa thuận, bên nhận chuyển nhượng là Công ty Đ - đại diện là bà Huỳnh Thị Thanh H, đồng thời ông cũng là chồng của bà H nên vào thời điểm đó ông có ký tên tại Hợp đồng với tư cách là bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, các giao dịch sau đó vợ ông là người trực tiếp xử lý.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Duy L trình bày: Vào ngày 10/3/2022, bà Lê Thị T có ký hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Công ty Đ. Do là chỗ quen biết với cả hai bên, nên tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thoả thuận hai bên có nhờ ông ký vào Hợp đồng chuyển nhượng để làm chứng. Lúc này ông chỉ biết hai bên có ký hợp đồng, còn việc giao tiền đặt cọc, hay có những thoả thuận mới gì thêm sau này thì ông hoàn toàn không biết.

+ Ông Nguyễn Hữu B1 trình bày: Ông chỉ biết được các nội dung theo như ông đã xác nhận vào đơn ngày 28/8/2024 của bà Lê Thị T. Theo đó, vào khoảng tháng 09/2022, bà Lê Thị T và Công ty Đ (có bà Huỳnh Thị Thanh H) có liên hệ Văn phòng C2 (thời điểm đó ông là trưởng Văn phòng Công chứng) để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ Lô C đường B tháng I, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, bản thân ông đã thông báo cho các bên là hồ sơ đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông đã chỉ đạo nhân viên tại Văn phòng soạn sẵn dự thảo hợp đồng và hẹn các bên đến ký vào ngày 12/10/2022. Đến ngày 12/10/2022, ông Nguyễn Chí T1 và bà Lê Thị T có liên hệ ông để hỏi về việc ký hợp đồng nhưng do Bên mua là Công ty Đ không đến để ký hợp đồng công chứng nên hợp đồng không được ký kết. Sau đó, đến ngày 11/4/2023 thì bà Lê Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Duy L, bà Đào Kim N1, chính ông là công chứng viên đã công chứng hợp đồng này. Ngoài nội dung trên, ông không còn biết nội dung gì liên quan đến vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2024/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu nay là Tòa án nhân dân khu vực 1, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 328 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. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đ về việc buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Chí T1 phải trả cho Công ty TNHH Đ số tiền đặt cọc 17.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 8.500.000.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần Công ty TNHH Đ yêu cầu bà Lê Thị T, ông Nguyễn Chí T1 phải trả số tiền phạt cọc 8.500.000.000 đồng.

3. Về án phí: Công ty TNHH Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 133.500.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 71.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001298 ngày 18/10/2023. Công ty TNHH Đ còn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 62.500.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2024, nguyên đơn là Công ty Đ kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Công ty Đ thì thấy:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Đ xác định lại để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, Công ty Đ đã đặt cọc cho bà Lê Thị T là 10.000.000.000 đồng và 7.000.000.000 đồng là tiền đưa trước và yêu cầu tiền phạt cọc là 5.000.000 đồng. Tổng cộng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là: 22.000.000.000 đồng. HĐXX xét thấy: Ở giai đoạn sơ thẩm, tại Đơn khởi kiện, các lần hòa giải ngày 14/12/2023, ngày 22/4/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/9/2024, Công ty Đ đều xác định số tiền đã đặt cọc là 17.000.000.000 đồng nên tại phiên tòa phúc thẩm việc thay đổi này không có cơ sở chấp nhận.

[1.2] Mặc dù với tiêu đề là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng thực chất là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tài sản chỉ là được bàn giao theo được thể hiện tại mục 7 của Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2022: “...*Bên bán cam kết việc bàn giao mặt bằng theo hiện trạng đang có trên đất, cam kết không tháo dỡ nhà làm việc và nhà kho trên đất*” nên việc Công ty Đ yêu cầu bà T cập nhật tài sản trên đất là không đúng.

[1.3] Về thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng: Tại Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 10/3/2022, các bên thỏa thuận về thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng là ngày 15/5/2022. Sau đó, các bên đã lập các biên bản thỏa thuận để gia hạn thời gian công chứng: Gia hạn lần 1 đến ngày 30/6/2022; gia hạn lần 2 đến ngày 01/8/2022 và gia hạn lần 3 đến ngày 01/10/2022. Ngày 26/9/2022, Công ty Đ có Văn bản số: 02/2022/Cty gửi bà Lê Thị T với nội dung như sau: “*Hiện nay tình hình thu xếp tiền quá khó khăn, bên cho vay tiền bắt buộc phải trả lãi trước nên chúng tôi không thể thu xếp tiền trong thời gian ngắn. Do vậy, bằng Công văn này chúng tôi kính đề nghị bà Lê Thị Thu gia H3 cho Công ty chúng tôi thời gian ký công chứng chuyển nhượng là vào ngày: 12/10/2022. Nếu đến ngày 12/10/2022 mà Công ty chúng tôi không tiến hành công chứng, thì ngay ngày 13/10/2022 chúng tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc sẽ mất toàn bộ tiền đã đặt cọc cho bà Lê Thị T về việc mua bán nói trên và chấm dứt hợp đồng mà không có bất cứ khiếu nại, khiếu kiện gì*”. Công ty Đ đã gửi văn bản nêu trên cho bà T và bà T đã thể hiện ý kiến đồng ý. Như vậy, đến ngày 13/10/2022, Công ty Đ không thu xếp ra công chứng là mất cọc. Mặc dù thừa đất đang thế chấp tại Ngân hàng N2, Chi nhánh tỉnh Q. Tuy nhiên, hợp

đồng đặt cọc thỏa thuận ngày 10/3/2022, Công ty Đ cam kết hỗ trợ cho bà T để thanh toán các khoản nợ tại Ngân hàng. Do đó, việc thừa đất đang thế chấp hay không, không ảnh hưởng gì đến tiến trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì Công ty Đ đã cam kết với bà T và Công ty Đ cũng biết thừa đất trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng N2, Chi nhánh tỉnh Q. Ngoài ra, căn cứ vào tài liệu là lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Hữu B1 thì đến ngày 12/10/2022, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Chí T1 đã liên hệ Văn phòng Công chứng để làm thủ tục công chứng hợp đồng nhưng Công ty Đ đã không thu xếp được tiền thanh toán nên việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng không được thực hiện. Lời khai này là phù hợp với nội dung mà Công ty Đ đã nêu tại Văn bản trên gửi bà Lê Thị T.

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty Đ cung cấp tài liệu là Công văn ngày 05/4/2023, thể hiện nội dung đề nghị Công ty Đ khẩn trương thực hiện các thủ tục đúng với quy định Nhà nước để nhanh chóng tiến hành công chứng và chốt thời hạn chậm nhất là ngày 30/5/2023. Tuy nhiên, bà Lê Thị T xác nhận không nhận văn bản này và cũng không có tài liệu nào thể hiện bà T đồng ý với thời hạn công chứng nêu tại Công văn trên của Công ty Đ. Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thì bà T chỉ đồng ý gia hạn thời gian đến 12/10/2022. Như vậy, có đủ cơ sở xác định thời hạn cuối cùng mà các bên thỏa thuận về thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng là ngày 12/10/2022.

[1.5] Việc Công ty Đ đã căn cứ Công văn số: 5300/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 02/12/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ để xác định lỗi không thực hiện việc chuyển nhượng thuộc về bà T, do bà T không thực hiện các quy định theo văn bản nêu trên là không có cơ sở. Bởi lẽ, các văn bản mà Công ty Đ trích dẫn của Sở T, Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng (ban hành vào ngày 02/12/2022 và 26/12/2022) là sau thời điểm ngày 12/10/2022, lúc này Công ty Đ đã vi phạm thời hạn công chứng. Đồng thời, nội dung các văn bản này chỉ thể hiện việc khi ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ cần làm rõ đất đã đưa vào sử dụng hay chưa mà không yêu cầu thừa đất của bà T phải gia hạn quyền sử dụng đất và cập nhật tài sản vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này cũng được thể hiện rõ tại Công văn số: 423/CNHC- ĐKĐC ngày 18/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận H. Hơn nữa, nếu cho rằng bị ràng buộc bởi các văn bản của các cơ quan có thẩm quyền thì không có việc bà Lê Thị T vẫn được công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thừa đất trên cho ông Nguyễn Duy L và bà Đào Kim N1 được. Do đó, có đủ cơ sở xác định thừa đất số 473, tờ bản đồ số 12 tại Lô C đường 2 tháng 9 của bà Lê Thị T không thuộc trường hợp phải gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng, không phải làm thủ tục cập nhật tài sản trên đất mới đủ điều kiện chuyển nhượng.

[1.6] Như vậy, theo thỏa thuận tại Hợp đồng ngày 10/3/2022 thì thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng là ngày 15/5/2022. Tuy nhiên, thời hạn công chứng đã được bà Lê Thị T đồng ý cho gia hạn đến 12/10/2022 nhưng Công ty Đ vẫn không thực

hiện được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng cùng với bà Lê Thị T nên lỗi thuộc về Công ty Đ. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng “...; đến ngày công chứng, nếu bên mua đổi ý sẽ mất tiền đặt cọc, nếu bên bán đổi ý sẽ đền gấp đôi số tiền đã nhận cọc” thì số tiền đặt cọc thuộc về bên nhận cọc là bà Lê Thị T; đồng thời bà Lê Thị T không có nghĩa vụ trả cho Công ty Đ tiền phạt cọc là đúng quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ là có cơ sở, đúng pháp luật.

[1.7] Đối yêu cầu của Công ty Đ về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 498569 do Sở Tài Nguyên và môi trường cấp ngày 08/9/2015 đối với thửa đất số 473, Tờ bản đồ số 12, thửa đất Lô C2.1, được đăng ký chính lý biến động sang tên ngày 08/5/2023, thì thấy: Trong vụ án này, Công ty Đ khởi kiện về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*” nên không liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án sơ thẩm không thụ lý, giải quyết trong cùng vụ án là đúng quy định pháp luật.

[2] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra các căn cứ chứng minh Công ty Đ nhiều lần không tuân thủ thời hạn công chứng, là bên có lỗi, từ chối giao kết hợp đồng là vi phạm cam kết thỏa thuận trong hợp đồng. Các ý kiến của nguyên đơn cho rằng đã liên hệ Văn phòng C1 nhưng bị từ chối để cho rằng bị đơn không gia hạn và không cập nhật tài sản vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thửa đất không đủ điều kiện công chứng, từ đó cho rằng lỗi thuộc về bị đơn là không có cơ sở. Do đó, Luật sư đề nghị tuyên buộc Công ty Đ bị mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ. Quan điểm của Luật sư là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ.

[4] Về án phí DSST: Do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Công ty Đ phải chịu án phí.

[5] Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty Đ phải chịu án phí DSPT.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2024/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu nay là Tòa án nhân dân khu vực 1, thành phố Đà Nẵng với nội dung không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ về việc buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Chí T1 phải trả cho Công ty Đ số tiền đặt cọc 17.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 8.500.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với phần Công ty Đ yêu cầu bà Lê Thị T, ông Nguyễn Chí T1 phải trả số tiền phạt cọc 8.500.000.000 đồng. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự; 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Đ đối với bà Lê Thị T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2024/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu nay là Tòa án nhân dân khu vực 1, thành phố Đà Nẵng.

3. Án phí DSPT: Công ty TNHH Đ phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004529 ngày 16/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu nay là Phòng Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân khu vực 1;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé