

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 161/2023/DS-PT
Ngày: 14-9-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2023/TLPT-DS ngày 12-6-2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2023/QĐ-PT ngày 19-7-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 168A/2023/QĐ-PT ngày 11-8-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Minh T, sinh năm 1969; Địa chỉ: A L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Địa chỉ liên lạc: 7 T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 09-8-2023 (*có mặt*).

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị Thu H, sinh năm 1979. Địa chỉ: A M, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị Cẩm T1, sinh năm 1993; Địa chỉ: E P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 07-9-2023 (*có mặt*).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Trọng Q, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Minh T, sinh năm 1969; Địa chỉ: A L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Địa chỉ liên lạc: 7 T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 09-8-2023 (có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Văn phòng Công chứng Trần Văn T2. Địa chỉ: D đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T2 - chức vụ: Trưởng văn phòng (vắng mặt).

4.2. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị Hồng N1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4.3. Bà Đoàn Thuận Y, sinh năm 1992. Địa chỉ: A L, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4.4. Bà Cao Thị Xuân H1, sinh năm 1979; địa chỉ 2 P, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Trần Thị N – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25-02-2022 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Trần Thị N trình bày:

Ngày 31-12-2021, nguyên đơn và bị đơn là bà Bùi Thị Thu H ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Nguyên đơn đặt cọc 200.000.000 đồng cho bị đơn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 295,8m² thửa số 914, tờ bản đồ số 12 xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giá trị chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng; đến ngày 10-02-2022 các bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn phải thanh toán số tiền 2.700.000.000 đồng cho bị đơn; trường hợp bị đơn không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 02 lần số tiền nguyên đơn đã cọc. Trường hợp nguyên đơn không đúng hẹn thỏa thuận, nguyên đơn sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

Cùng ngày 31-12-2021, nguyên đơn đã chuyển khoản số tiền cọc 160.000.000 đồng cho bị đơn; chuyển số tiền 20.000.000 đồng cho người môi giới là bà Đoàn Thuận Y; chuyển 20.000.000 đồng cho người môi giới bên cạnh nhà nguyên đơn (đối với số tiền này thì sau này nguyên đơn đã được nhận lại).

Vào lúc 13 giờ 30 phút, ngày 10-02-2022, nguyên đơn và ông Bùi Trọng Q (chồng nguyên đơn) đến Văn phòng công chứng Trần Văn T2 theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất, mang theo số tiền 1.600.000.000 đồng lên lầu 1 Phòng Công chứng Trần Văn T2, nguyên đơn có đưa

tiền yêu cầu bị đơn đếm số tiền 1.600.000.000đ và yêu cầu phía bị đơn ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó đi cùng vợ chồng nguyên đơn ra Ngân hàng Q1 lấy số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại rồi quay về Văn phòng Công chứng phát hành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải ra Ngân hàng Q1 rút tiền và mang đủ số tiền 2.700.000.000 đồng giao tiền tại Văn phòng C thì bị đơn mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do vợ chồng nguyên đơn đi xe máy, rút số tiền lớn không an toàn, nên nguyên đơn đề nghị bị đơn cùng với nguyên đơn ra Ngân hàng Q1 để nguyên đơn chuyển khoản vào tài khoản của bị đơn. Tuy nhiên bị đơn nói với nguyên đơn “liệu có đủ tiền không mà công chứng” nên nguyên đơn bức xúc nói có công chứng không, không công chứng thì nguyên đơn về. Do bị đơn không đồng ý với phương án của nguyên đơn nên vợ chồng nguyên đơn đi về.

Theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc thì hai bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên nguyên đơn mới phải giao tiền. Tuy nhiên, bị đơn không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nên bị đơn đã vi phạm cam kết Hợp đồng đặt cọc.

Nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc bị đơn là bà Bùi Thị Thu H phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng và buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc ký ngày 31-12-2021.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu về “buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc ký ngày 31-12-2021” và bổ sung yêu cầu khởi kiện “tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 31-12-2021”.

Như vậy nay nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31-12-2021 và buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng.

Bị đơn là bà Bùi Thị Thu H trình bày:

Diện tích đất 295,8m² thửa số 914, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 978891, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22-5-2019.

Ngày 19-11-2021, ông K, bà N1 lập Hợp đồng ủy quyền cho bị đơn và bà Lê Thị Thu T3 được toàn quyền thay ông K, bà N1 quản lý, sử dụng... được lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc...đối với diện tích đất trên.

Ngày 31-12-2021, bị đơn và nguyên đơn ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với các nội dung đúng như nguyên đơn đã trình bày. Bị đơn đã nhận số tiền cọc 160.000.000 đồng vào ngày 31-12-2021, số tiền 40.000.000 đồng còn lại nguyên đơn chuyển cho 02 người môi giới đất.

Khoảng 14 giờ 00 phút, ngày 10-02-2022, bị đơn đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Khi bị đơn đến, nguyên đơn bảo bị đơn chờ nguyên đơn đi rút tiền, sau khi nguyên đơn đi khoảng 30 phút thì quay lại Văn phòng công chứng và nói rút được 1.600.000.000 đồng, còn 1.100.000.000 đồng vợ chồng nguyên đơn đang để trong tài khoản của chồng nguyên đơn là ông Bùi Trọng Q tại Ngân hàng Q1. Tuy nhiên nguyên đơn không đưa số tiền 1.600.000.000 đồng ra cho phía bị đơn đếm.

Sau đó, nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng rồi bị đơn cầm sổ đỏ cùng vợ chồng nguyên đơn đến Ngân hàng Q1 để rút số tiền 1.100.000.000 đồng. Bị đơn thì nói vợ chồng nguyên đơn 01 người ở lại Văn phòng công chứng, 01 người đến Ngân hàng Q1 và bên bị đơn sẽ cử người đi cùng, rút tiền xong quay lại Văn phòng công chứng các bên sẽ ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn không đồng ý mà vẫn yêu cầu như cũ. Do vậy bị đơn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi bị đơn nhận đủ tiền thì công chứng viên mới công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Vậy nhưng nguyên đơn cũng không đồng ý mà yêu cầu công chứng viên phải ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước. Sau đó nguyên đơn đứng chờ rồi về.

Nguyên đơn cho rằng phía bị đơn không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, vì chiều ngày 10-02-2022, khi các bên nộp giấy tờ tùy thân, giấy tờ về đất cho công chứng viên, công chứng viên đã in Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra để các bên kiểm tra thông tin. Phía bị đơn kiểm tra thấy đúng nên bên bán là ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng N1 đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy phía bị đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng, không giao tiền mà tự ý bỏ về. Sau đó bị đơn cùng bên bán đất là ông K, bà N1 vẫn ngồi ở Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 chờ nguyên đơn, tuy nhiên vợ chồng nguyên đơn không quay lại.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 31-12-2021, nguyên đơn không thực hiện đúng thỏa thuận, nguyên đơn sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc nên bị đơn không đồng ý trả tiền cọc cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Trọng Q trình bày: Ông Q là chồng của nguyên đơn, ông Q thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

Người làm chứng:

- Văn phòng công chứng Trần Văn T2 thông qua người đại diện hợp pháp là ông

Trần Văn T2 trình bày: Vào chiều ngày 10-02-2022, khách hàng là bà Trần Thị N và phía bên bà Bùi Thị Thu H gồm có bà H, bà Lê Thị Thu T3, ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng N1 có đến Văn phòng để làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 914, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Phía bà H đã nộp hồ sơ đề nghị Công chứng viên công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên, bên bán là ông K, bà N1, bên mua là bà Trần Thị N. Ông K, bà N1 đã nộp đầy đủ các hồ sơ giấy tờ để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ nhân thân của ông K, bà N1, ông Q, bà N.

Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 đã in Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra theo đúng quy định và yêu cầu các bên ký vào Hợp đồng. Bên bán là bà N1, ông K đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên bên mua là bà N không ký. Sau đó bà N tự ý bỏ về. Bà H, ông K, bà N1 ngồi chờ bà N đến 17 giờ chiều cùng ngày nhưng không thấy vợ chồng bà N quay lại.

- Ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng N1 trình bày: Diện tích đất 295,8m² thửa số 914, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là thuộc quyền sử dụng của ông K, bà N1. Ngày 19-11-2021, vợ chồng ông bà đã ủy quyền cho bà Bùi Thị Thu H và bà Lê Thị Thu T3 được toàn quyền quyết định đối với thửa đất này.

Theo yêu cầu của bà H, ngày 10-02-2022, vợ chồng ông bà đến Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 để tiến hành thủ tục hủy ủy quyền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Bùi Trọng Q, bà Trần Thị N. Tại Văn phòng công chứng Trần Văn T2, vợ chồng ông bà đã làm thủ tục hủy ủy quyền. Khi chuẩn bị thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên mua là vợ chồng ông Q, bà N không chịu ký. Vợ chồng ông bà có nghe bà N yêu cầu bà H phải ký phát hành hợp đồng chuyển nhượng xong rồi đi Ngân hàng lấy số tiền còn lại. Ông bà không thấy bà N đưa tiền mặt ra. Sau đó bà N chửi bà H rồi vợ chồng bà N về. Vợ chồng ông bà cùng bà H chờ vợ chồng bà N đến 17 giờ 00 phút chiều cùng ngày không thấy bà N quay lại.

- Bà Đoàn Thuận Y trình bày: Do bà Y biết bà H có nhu cầu bán thửa đất 295,8m² thửa số 914, tờ bản đồ số 12, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và biết bà N thường xuyên mua bán đất nên bà đã giới thiệu đất của bà H cho bà N.

Ngày 31-12-2021, dưới sự chứng kiến của bà, bà H và bà N đã ký Hợp đồng đặt cọc và hẹn đến ngày 10-02-2022 ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sáng ngày 09-02-2022, bà N có điện thoại cho bà Y xin bà H gia hạn cho bà N thêm vài ngày vì bà N chưa gom đủ tiền mua đất, nhưng bà H không đồng ý. Chiều tối ngày 09-02-2022, bà N lại nói bà Y xin bà H công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong cho bà N nợ vài trăm, khi nào bà N có đủ tiền thì bà H đưa sổ

đất tuy nhiên bà H cũng không đồng ý.

Ngày 10-02-2022, do bà bận nên không đến Văn phòng công chứng Trần Văn T2. Khoảng 15 giờ 00 phút ngày 10-02-2022, bà N có điện thoại nói bà N đã mang hơn một nửa số tiền ra Phòng công chứng và số tiền còn lại bà N để trong ngân hàng, bà N nói bà H ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên, bà H giữ sổ đỏ rồi ra Ngân hàng bà N rút và giao số tiền còn lại, bà H nhận đủ tiền thì giao sổ đỏ nhưng bà H nói bà N “có đủ tiền không” nên bà N về. Bà Y có nói với bà N đi rút đủ tiền về Văn phòng công chứng vì bà H đang đợi, tuy nhiên bà N không đồng ý mua lô đất đó nữa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về việc buộc bị đơn bà Bùi Thị Thu H phải bồi thường số tiền 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*) do đơn phương không thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31 tháng 12 năm 2021 được ký kết giữa bà Trần Thị N và bà Bùi Thị Thu H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về việc buộc bị đơn bà Bùi Thị Thu H phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 27-4-2023, nguyên đơn là bà Trần Thị N có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do xét xử chưa phù hợp, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của bà; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:***

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31-12-2021 của nguyên đơn thì thấy Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực tại thời điểm ký kết, phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên. Do nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là phù hợp.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà H hoàn trả tiền cọc thấy rằng: Các bên không có thỏa thuận về địa điểm giao nhận tiền ở Văn phòng C1 ở ngân

hàng cũng như thời điểm giao nhận tiền, việc thỏa thuận phát sinh ngoài hợp đồng chưa thống nhất nhưng bà N đã bỏ về, là từ bỏ quyền lợi của bà, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, lỗi dẫn đến việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là của bà N nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà N về việc buộc bị đơn bà H trả tiền cọc.

Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự như sau:

[1] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà N và bị đơn là bà H đều thống nhất như sau: Ngày 31-12-2021, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng đặt cọc để nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn 295,8m² đất thửa số 914, tờ bản đồ số 12 xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giá trị chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng; tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; trong vòng 40 ngày, kể từ ngày 31-12-2021 đến ngày 10-02-2022, các bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn phải thanh toán số tiền 2.700.000.000 đồng cho bị đơn. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã chuyển số tiền cọc 160.000.000 đồng cho bị đơn và theo yêu cầu của bị đơn chuyển 40.000.000 đồng cho 02 người môi giới, tổng cộng đủ 200.000.000đ tiền cọc. Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

[2] Hai bên đều thừa nhận để thực hiện Hợp đồng đặt cọc, đúng ngày 10-02-2022 nguyên đơn và bị đơn đều có mặt tại cơ quan công chứng. Tại đây 2 bên xảy ra mâu thuẫn nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hoàn thành. Từ ngày 10-02-2022 đến nay, các bên cũng không thỏa thuận được với nhau về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31-12-2021. Do đó, căn cứ vào Điều 422 Bộ luật dân sự, hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31-12-2021 giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp.

[3] Diện tích đất thửa số 914 mà hai bên đặt cọc thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng N1. Ngày 19-11-2021, vợ chồng ông K, bà N1 đã ủy quyền cho bị đơn và bà Lê Thị Thu T3 được toàn quyền quyết định đối với thửa đất này. Do vậy ngày 31-12-2021, bị đơn đã ký Hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn như đã nêu.

[4] Theo trình bày của nguyên đơn và bị đơn thì thực tế tại Văn phòng công chứng ngày 10-02-2022, hai bên xảy ra mâu thuẫn, tranh cãi về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước hay giao tiền chuyển nhượng đất trước; hay hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong để lại Văn phòng công

chứng, đi ngân hàng lấy tiền về thì công chứng viên mới ký công chứng và phát hành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sự tranh cãi này không đi đến thống nhất chung mà kết quả là nguyên đơn bỏ về.

[5] Theo cam kết hợp đồng đặt cọc thì “... Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B (nguyên đơn) phải thanh toán cho bên A (bị đơn) số tiền 2.700.000.000 đồng...”. Như vậy theo cam kết này, tiền sẽ được nguyên đơn giao cho bị đơn sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5.1] Tuy nhiên từ thỏa thuận này của hợp đồng mà giữa hai bên không thống nhất về cách hiểu thế nào là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký xong, đồng thời hai bên đã thiếu sự tin tưởng và thiện chí đối với nhau nên không cùng hợp tác. Nguyên đơn thì cho rằng hai bên ký và công chứng viên xác nhận hợp đồng rồi thì nguyên đơn mới phải giao tiền. Bị đơn cho rằng chỉ cần hai bên ký vào hợp đồng thì nguyên đơn phải giao tiền, sau đó mới yêu cầu công chứng viên xác nhận và phát hành hợp đồng chuyển nhượng. Mỗi bên đều có lý lẽ của mình nhưng vì là thỏa thuận đặt cọc để tiến tới thực hiện việc chuyển nhượng đất nên thỏa thuận cần phải rõ ràng để giao dịch diễn ra thuận lợi. Vì thỏa thuận của hai bên không rõ nên làm phát sinh mâu thuẫn, tranh cãi với nhau ngay tại thời điểm cần ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất không thể hoàn tất.

[5.2] Việc thỏa thuận địa điểm nhận tiền ở Văn phòng C1 ở Ngân hàng và giao nhận tiền bằng hình thức nào chưa được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết mà là phát sinh mới tại thời điểm cần phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng hai bên không thống nhất được. Từ đó thấy rằng việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng đất không phải lỗi của một bên mà là lỗi của cả hai bên nên trường hợp này không phạt cọc hay mất cọc.

[6] Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm, bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận cho nguyên đơn. Thực tế nguyên đơn chỉ giao cho bị đơn 160.000.000đ, còn số tiền 40.000.000 đồng thì hai bên thống nhất để nguyên đơn thay bị đơn chuyển cho 02 người môi giới đất. Nay nguyên đơn chấp nhận không yêu cầu đối với số tiền 40.000.000 đồng này, chỉ yêu cầu bị đơn phải trả số tiền là 160.000.000đ nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[7] Nguyên đơn và bị đơn không có yêu cầu nào đối với người môi giới đất nên người môi giới không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm là 5% tính trên số tiền 160.000.000 đồng là 8.000.000 đồng. Do cả nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi nên mỗi bên phải chịu 1/2 là 4.000.000 đồng.

[9] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, 147, 148, 273, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 328, 422 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị N.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị N về việc buộc bị đơn là bà Bùi Thị Thu H phải bồi thường số tiền 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*) do vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 31-12-2021.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị N đối với bị đơn là bà Bùi Thị Thu H:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31-12-2021 được ký kết giữa bà Trần Thị N và bà Bùi Thị Thu H.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị N: Bà Bùi Thị Thu H phải trả lại số tiền đặt cọc là 160.000.000đ (*một trăm sáu mươi triệu đồng*) cho bà Trần Thị N.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Bùi Thị Thu H phải chịu 4.000.000đ (*bốn triệu đồng*).

- Bà Trần Thị N phải chịu 4.000.000đ (*bốn triệu đồng*), được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 10.300.000đ (*mười triệu ba trăm ngàn đồng*). Bà N2 được hoàn lại 6.300.000đ (*sáu triệu ba trăm ngàn*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004339 ngày 16-3-2022 và số 0004478 ngày 04-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000476 ngày 15-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. 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, 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14-9-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký tên)

Đào Thị Huệ