

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Bản án số: 123/2025/DS-PT

Ngày 17 - 6 - 2025

"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

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

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: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán:

Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và ngày 17 tháng 6 năm 2025, 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 227/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 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 phúc thẩm số 347/2024/QĐ-PT ngày 05/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 322/2024/QĐ-PT ngày 19/12/2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 14/2025/TB-TA ngày 18/01/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 09/2025/QĐPT-DS ngày 05/3/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 84/2025/TB-TA ngày 18/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2025/QĐ-PT ngày 15/5/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Giang Kim N, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A KDC E đường C, Phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Vĩnh K, sinh năm 1979; địa chỉ: 1 N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/5/2024 (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Trần Công T, sinh năm 1966 (có mặt) và bà Phan Thị Thanh H, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: C T, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: B L, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: thôn G, xã T, huyện M, tỉnh Ninh Thuận.

- **Người kháng cáo:** Ông Trần Công T và bà Phan Thị Thanh H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Giang Kim N và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Qua người quen giới thiệu, bà N nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Thanh H và ông Trần Công T thửa số 01, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại số I đường C, Phường A, thành phố V với giá 52.000.000.000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng.

Theo đó, bà N chuyển khoản đặt cọc cho bà H, ông T 05 lần tiền, tổng cộng số tiền bà N đã chuyển là 3.199.999.999 đồng. Cụ thể như sau:

- Ngày 17/6/2022, chuyển 2.000.000.000 đồng;
- Ngày 20/7/2022, chuyển 300.000.000 đồng; cùng ngày chuyển 200.000.000 đồng;
- Ngày 31/8/2022, chuyển 499.999.999 đồng; cùng ngày chuyển 200.000.000 đồng.

Sau khi chuyển khoản xong thì ông T, bà H không ký Hợp đồng chuyển nhượng qua công chứng như thỏa thuận và theo pháp luật. Bà N nhiều lần yêu cầu thực hiện nhưng ông T, bà H cứ hẹn và có ý né tránh trách nhiệm nên phát sinh tranh chấp.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Phan Thị Thanh H và ông Trần Công T thanh toán số tiền bà N đã chuyển khoản là 3.199.999.999đ (Ba tỷ, một trăm chín mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi chín đồng).

2. Quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Công T, bà Phan Thị Thanh H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu H1 nguyên là cán bộ Ngân hàng Liên doanh V biết ông T là chủ sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và có ý định chuyển nhượng thửa đất này nên bà H1 có đề nghị giúp ông T tìm người mua. Vì vậy, khoảng tháng 6 năm 2022, ông T đồng ý để bà Nguyễn Thị Thu H1 đứng ra môi giới và đại diện cho ông T làm việc và giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BH

436926 và BH 436925 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/10/2011 với bên nhận chuyển nhượng đất là bà Giang Kim N.

Quá trình diễn ra giao dịch Hợp đồng đặt cọc thì giữa người đại diện của ông Trần Công T là bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Giang Kim N có nhiều lần trao đổi qua lại, bao gồm cả gặp mặt trực tiếp, trao đổi qua điện thoại, tin nhắn Zalo. Bà Giang Kim N đã chuyển tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vào số tài khoản của vợ ông T là bà Phan Thị Thanh H. Tuy nhiên, sau nhiều lần chủ động xin gia hạn thêm thời gian và trì hoãn việc thanh toán thì bà N vẫn không thể thu xếp đầy đủ tiền để ra Văn phòng công chứng có thẩm quyền ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán theo thỏa thuận.

Trong quá trình diễn ra giao dịch, bà Giang Kim N đã nhiều lần yêu cầu bên nhận cọc cung cấp những giấy tờ không cần thiết theo quy định pháp luật đất đai để gây khó khăn cho ông Trần Công T. Tuy nhiên, ông Trần Công T vẫn đáp ứng đầy đủ theo yêu cầu từ phía bà Giang Kim N, cụ thể như sau:

Ngày 28 tháng 7 năm 2022, bà Giang Kim N nhắn tin cho bên phía ông Trần Công T cung cấp Giấy xác nhận quy hoạch của thửa đất mà bà N đặt cọc tiền. Đáp ứng yêu cầu của bà N, ngày 01 tháng 8 năm 2022, bên nhận cọc đã gửi hình ảnh Công văn cung cấp thông tin quy hoạch do Phòng Quản lý đô thị ban hành thông qua tin nhắn qua Zalo cho bà N.

Tiếp đó, vào ngày 27 tháng 9 năm 2022, bà Giang Kim N lại nhắn tin yêu cầu bên nhận cọc gửi Giấy xác nhận của chính quyền địa phương rằng đất không có tranh chấp. Trước yêu cầu nêu trên, bên nhận cọc vẫn đáp ứng theo yêu cầu. Ngày 28 tháng 9 năm 2022, bên nhận cọc đã làm thủ tục xác nhận đất không có tranh chấp, ngăn chặn và gửi ngay qua zalo của bà Giang Kim N văn bản Thông báo của Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an tỉnh B xác nhận rằng thửa đất đặt cọc không hề có sự tranh chấp. Sau khi nhận được văn bản nêu trên, bà N cũng nhắn tin phản hồi lại với nội dung: “Vậy quá tốt”.

Sau những lần đòi hỏi, yêu cầu vô lý từ bên đặt cọc (bà Giang Kim N) thì bên nhận cọc vẫn đáp ứng đầy đủ và luôn sẵn sàng, tạo cơ hội để bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngay cả việc vợ chồng ông T phải vay tiền bên ngoài để rút số đỏ trong ngân hàng sẵn sàng cho việc chuyển nhượng mà không chờ việc bà N đưa trước số tiền 15.000.000.000 đồng như đã thỏa thuận ban đầu. Tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ông T đã ký sẵn Hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H1 thay mặt ông T đứng ra chuyển nhượng thửa đất trên để bất cứ lúc nào bà H1 cũng có thể ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Giang Kim N. Tuy nhiên, một thời gian khá dài, quá thời hạn đặt cọc để thực hiện công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên thì bà Giang Kim N vẫn không chuẩn bị đầy đủ tiền để ra Văn phòng công chứng có thẩm quyền ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn đã cung cấp cho Tòa án toàn bộ bản Vi Bằng số 89/2024/VB-TPLKH do Văn phòng T4 lập ngày 13/03/2024 ghi nhận toàn bộ quá trình giao

dịch giữa người đại diện của ông Trần Công T và bà Giang Kim N để chứng minh rằng: Bà Giang Kim N đã chấp nhận bỏ cọc và từ bỏ giao dịch nhận chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BH 436926 và BH 436925 do UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/10/2011.

Trong đơn khởi kiện, bà Giang Kim N trình bày trước Tòa án với nội dung: *“Tôi đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà H phải chuyển nhượng sang tên hoặc trả lại tiền nhưng họ cứ hứa hẹn và có ý định né tránh trách nhiệm”* là hoàn toàn sai sự thật. Thực tế là bên nhận cọc luôn sẵn sàng và tạo điều kiện để bên đặt cọc (bà Giang Kim N) nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên nhưng bà Giang Kim N vẫn không đủ khả năng tài chính nên đã chấp nhận bỏ cọc và từ bỏ việc nhận chuyển nhượng.

Ngay cả vào thời điểm hiện nay, nếu bà Giang Kim N có ý định nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên thì ông Trần Công T vẫn đồng ý chuyển nhượng nhưng với điều kiện là bà Giang Kim N phải mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc trước đây, đồng thời phải theo quy trình chuyển nhượng mới. Giá cả và đặt cọc sẽ do ông Trần Công T và bà Giang Kim N thỏa thuận cho phù hợp với giá thời điểm hiện tại.

Từ sự trình bày nêu trên và căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự, ông Trần Công T và bà Phan Thị Thanh H không chấp nhận bất kỳ yêu cầu khởi kiện nào từ phía nguyên đơn – bà Giang Kim N.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu H1 là người môi giới và được ông Trần Công T ủy quyền đứng ra làm việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BH 436926 và BH 436925 do UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/10/2011 với bên nhận chuyển nhượng đất là bà Giang Kim N.

Vì vậy, giữa bà H1 và bà Giang Kim N có nhiều lần trao đổi qua lại, bao gồm cả gặp mặt trực tiếp, trao đổi qua gọi điện thoại, tin nhắn Z và bà Giang Kim N đã chuyển tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất này. Tuy nhiên, sau nhiều lần trì hoãn và quá hạn thì bà N vẫn không thể thu xếp được tiền để ra công chứng ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất và thanh toán theo thỏa thuận.

Theo thỏa thuận cọc ban đầu, bà Giang Kim N có trách nhiệm chuyển trước số tiền 15.000.000.000 đồng để ông Trần Công T, bà Phan Thị Thanh H rút sổ ra khỏi ngân hàng, rồi ký công chứng chuyển nhượng cho bà N, tuy nhiên vì chờ bà N quá lâu, vợ chồng ông T, bà H đã tự xử lý rút sổ đất ra khỏi ngân hàng, sẵn sàng giao dịch công chứng chuyển nhượng với bà Giang Kim N.

Sau khi bà H1 gửi cho bà N Giấy uỷ quyền của ông T cho bà H1 được công chứng hợp đồng và thông báo cho bà N về việc bà H1 đang cất giữ sổ đỏ đất của

ông T đã rút ra khỏi ngân hàng để sẵn sàng chờ bà N ra công chứng ký chuyển nhượng, thì vào ngày 27 tháng 9 năm 2022 bà G Kim Nhiên lại nhắn tin yêu cầu bà H1 gửi Giấy xác nhận của chính quyền địa phương rằng đất không có tranh chấp. Bà H1 vẫn đáp ứng yêu cầu của bà N, ngày 28 tháng 9 năm 2022 bà H1 đã gửi qua zalo cho bà N văn bản Thông báo của Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an tỉnh B xác nhận rằng thửa đất đặt cọc không hề có tranh chấp. Sau khi nhận được văn bản bà H1 gửi, bà N cũng nhắn phản hồi lại “Vậy quá tốt”.

Sau những lần yêu cầu, đòi hỏi từ bên đặt cọc là bà N thì bên ông T vẫn đáp ứng đầy đủ và luôn sẵn sàng, tạo cơ hội để bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Như vậy, bà N là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên phải bị mất toàn bộ số tiền cọc 3.199.999.999 đồng đã giao cho bà H, ông T.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Giang Kim N đối với ông Trần Công T, bà Phan Thị Thanh H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”:

Buộc ông Trần Công T và bà Phan Thị Thanh H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà G Kim Nhiên số tiền đặt cọc đã nhận là 3.199.999.999 đồng.

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

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, bị đơn ông Trần Công T và bà Phan Thị Thanh H nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

7. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 319 Bộ luật Tố tụng dân sự để tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công T, bà Phan Thị Thanh H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Buộc ông T, bà H trả lại số tiền cọc đã nhận 2.000.000.000 đồng cho bà G Kim Nhiên. Ông T, bà H không phải trả lại cho bà N số tiền 1.199.999.999 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Công T và bà Phan Thị Thanh H đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Đương sự vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công T và bà Phan Thị Thanh H thì thấy:

[2.1] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc và việc thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Theo xác nhận của bà Giang Kim N, ông Trần Công T, bà Phan Thị Thanh H và bà Nguyễn Thị Thu H1, có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định: Ngày 12/6/2022, ông Trần Công T, bà Phan Thị Thanh H đồng ý ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H1 thỏa thuận với bà Giang Kim N để thực hiện giao dịch đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại số I đường C, Phường A, thành phố V. Theo đó, bà N đặt cọc cho ông T, bà H số tiền 2.000.000.000 đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 52.000.000.000 đồng.

Bà N đã chuyển tiền vào số tài khoản đứng tên bà Phan Thị Thanh H (vợ ông T): Ngày 17/6/2022 chuyển khoản số tiền 2.000.000.000 đồng; ngày 20/7/2022 chuyển khoản 500.000.000 đồng; ngày 31/8/2022 chuyển khoản 699.999.999 đồng. Tổng số tiền bà H, ông T xác nhận đã nhận của bà N là 3.199.999.999 đồng.

[2.3] Xét lỗi dẫn đến việc bà Giang Kim N và vợ chồng ông Trần Văn T1, bà Phan Thị Thanh H không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại số I đường C, Phường A, thành phố V thì thấy:

Thứ nhất, theo ông T1, bà H và bà H1 thì đến ngày 17/7/2022, bà N phải chuyển khoản cho ông T1, bà H số tiền 15.000.000.000 đồng để rút sổ đỏ đang thế chấp tại ngân hàng; còn theo bà N, thì ngày 17/7/2022 các bên ra Phòng Công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hội đồng xét xử xét thấy:

Giao dịch đặt cọc giữa các bên thực hiện qua trao đổi bằng điện thoại và bằng tin nhắn; giữa các bên không lập văn bản quy định về quyền và nghĩa vụ

của các bên. Trong tin nhắn Zalo trên số điện thoại của bà H1, bà N được thể hiện tại Vi bằng số 84/2024/VB-TPLKH ngày 13/3/2024 do ông T1, bà H cung cấp không có nội dung nào thể hiện đến ngày 17/7/2022 bên bà N phải chuyển khoản cho ông T1, bà H số tiền 15.000.000.000 đồng để rút sổ đỏ đang thế chấp tại ngân hàng H4 đến ngày 17/7/2022 các bên ra Phòng công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời trình bày của các bên. Do vậy, không có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định được ngày các bên phải thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vào ngày 17/7/2022.

Thứ hai, xét việc bà N chuyển số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 20/7/2022 cho bà H, ông T1 thì thấy:

Theo ông T1, bà H và bà H1 thì: vì đến ngày 17/7/2022, bà N không thanh toán số tiền 15.000.000.000 đồng để ông T1, bà H rút sổ đỏ trong ngân hàng ra nên bà N đưa ra đề xuất là sẽ thanh toán tiền lãi suất 1% cho ông T1, bà H từ ngày 17/6/2022 đến ngày 17/7/2022 của số tiền 50.000.000.000 đồng, tương ứng số tiền 500.000.000 đồng để gia hạn hợp đồng; còn theo bà N thì: đến ngày 17/7/2022, ông T1, bà H không rút được sổ đỏ trong ngân hàng ra, để tạo điều kiện cho ông T1, bà H và bà N cũng mong muốn mua được thửa đất nên bà N đã chuyển khoản cho ông T1, bà H 500.000.000 đồng theo yêu cầu của ông T1, bà H; Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong tin nhắn Zalo trên số điện thoại của bà H1, bà N được thể hiện tại Vi bằng ngày 13/3/2024 không có nội dung nào thể hiện bà N thanh toán số tiền 500.000.000 đồng là hỗ trợ cho ông T1, bà H khoản tiền lãi suất của số tiền 50.000.000.000 đồng. Bà H1, ông T1, bà H cho rằng: các bên có thỏa thuận khoản tiền lãi này, nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét lời trình bày của bà H1, ông T1, bà H là đúng.

Mặt khác, ngày 13/7/2022 (tức trước ngày 17/7/2022), bà H1 có nhắn tin qua Zalo cho bà N thể hiện nội dung: *“Chị vừa làm việc chỗ anh T1, chị H xong (cả 2 vợ chồng). Nội dung như thế này:*

- 1. Chậm nhất thứ tư rút tài sản ra. Nếu không thực hiện mất cọc 2 tỷ.*
- 2. Sau khi rút tài sản ra, chậm nhất 2 tuần trả tiếp 10 tỷ.*
- 3. Sáng thứ 4, rút tài sản ra, ảnh đi công chứng với chị để ký hợp đồng ủy quyền qua cho chị”.*

Tại phiên tòa, bà H1 xác nhận “sáng thứ 4” trong nội dung tin nhắn là nhằm ngày 20/7/2022. Như vậy căn cứ vào nội dung của tin nhắn này thì đến ngày 20/7/2022, ông T1, bà H phải có trách nhiệm rút sổ đỏ đang thế chấp trong ngân hàng. Tuy nhiên, theo xác nhận của ông T1, bà H thì đến ngày 20/7/2022, sổ đỏ của thửa đất vẫn chưa được rút ra khỏi ngân hàng. Do đó, ông T1, bà H là người vi phạm nghĩa vụ theo nội dung tin nhắn mà bà H1 đã trao đổi với bà N. Việc bà H1, ông T1, bà H cho rằng vì ngày 17/7/2022, bà N không thanh toán

15.000.000.000 đồng nên đã phải thanh toán khoản tiền lãi 1% phát sinh trên số tiền 50.000.000.000 đồng là không có căn cứ.

Thứ ba, ngày 28/7/2022, bà N gửi tin nhắn yêu cầu bà H1 cung cấp giấy xác nhận thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 01. Đến ngày 01/8/2022, bà H1 đã cung cấp cho bà N qua Zalo Công văn số 1822/QLĐT-TTQH ngày 01/8/2022 của Phòng Quản lý đô thị thành phố V. Ngày 30/8/2022, bà H1 gửi tiếp Bản cam kết kèm giấy nhận cọc của ông T1, bà H cho bà N qua tin nhắn Zalo, nội dung của Bản cam kết ngày 30/8/2022 như sau: *“Chúng tôi đã nhận tiền cọc của bà Giang Kim N là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi trong khi chờ kéo dài thời hạn thanh toán là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn). Theo thỏa thuận ngày 31/8/2022 bà N sẽ trả thêm 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng chẵn) và hai bên sẽ ra công chứng chuyển nhượng đất. Chúng tôi cam kết khu đất này không có tranh chấp ...”*. Đến 31/8/2022, ông T1, bà H và bà N không ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường A, Tp V vẫn đang thế chấp tại ngân hàng; tuy nhiên, bà N có chuyển khoản cho ông T1, bà H thêm số tiền 699.999.999 đồng.

Ngày 26/9/2022, bà H1 gửi tin nhắn qua Zalo cho bà N có nội dung: *“Chị đang giữ hết giấy tờ trên xe”*, kèm theo hình ảnh là Văn bản ủy quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Ngày 28/9/2022, bà H1 gửi cho bà N tin nhắn bằng hình ảnh Thông báo về việc trả lời đơn số 1252/TB-VPCQCSĐT ngày 28/9/2022 của Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B; nội dung của văn bản thể hiện:

“Cơ quan Cảnh sát điều tra tiến hành giải quyết nguồn tin về tội phạm theo đơn tố giác của ông Cao Đức T2 (sinh năm 1986), cùng một số hộ dân tố giác bà Ngô Thị Thanh H2 sinh năm 1983 có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, bằng hình thức nhận tiền cọc để nhận chuyển nhượng các lô đất được bà Huyền T3 vẽ trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436925 và BH 436926 do UBND tỉnh B cấp ngày 13 tháng 11 năm 2011, diện tích 2.874,4m².

Quá trình giải quyết nguồn tin về tội phạm đến nay Văn phòng Cơ quan Điều tra chưa tiến hành kê biên tài sản, chưa có văn bản ngăn chặn về các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất 01, tờ bản đồ số 10...”.

Theo bà N, thì sau khi nhận được Văn bản này, bà N xác định là đất đang có sự tranh chấp với các hộ dân và việc tranh chấp chưa được giải quyết; do đó các bên đã không thỏa thuận lại ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo. Điều này được thể hiện rõ ở những tài liệu do bà N cung cấp, cụ thể: Năm 2021, vợ chồng ông T1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10 cho bà Ngô Thị Thanh H2. Bà H2 đã giao cho vợ chồng ông T1 số tiền hơn 10.000.000.000 đồng. Sau đó, bà H2 đã phân lô và chuyển nhượng bằng giấy tay cho nhiều hộ dân (trong đó có ông Cao Đức T2). Do người mua đất không được bà H2 bàn giao đất nên họ đã làm đơn tố cáo tại cơ quan công an. Tại Cơ quan

Công an, ông T1 đã viết biên bản giao nhận tiền đề ngày 22/12/2022 với bà Ngô Thị Thanh H2; theo đó ông T1 trả lại cho bà H2 200.000.000 đồng tiền mua đất.

Như vậy, căn cứ vào nội dung tin nhắn có trong Vi bằng số 84/2024/VB-TPLKH ngày 13/3/2024 của Văn phòng T4 và sự thừa nhận của ông T1, bà H2, bà H1 và đại diện theo ủy quyền của bà N tại phiên tòa, có căn cứ để xác định: Sau ngày 31/8/2022 và sau khi rút được tài sản thế chấp ra khỏi Ngân hàng, các bên vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, bà N và ông T1, bà H2 không thỏa thuận rõ ngày nào là đến thời hạn để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì các bên không xác định thời hạn để ký hợp đồng chuyển nhượng nên không đảm bảo quy định về đặt cọc tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015: *“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 bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”*. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T1, bà H2 đồng ý tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà N, nhưng với điều kiện là bà N phải mất số tiền cọc đã đặt cọc trước đây và phải ký hợp đồng chuyển nhượng theo giá mới, phù hợp với giá thị trường, hoặc với giá 62.000.000.000 đồng, đặt cọc trước 10.000.000.000 đồng; nhưng bà N không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Như vậy có căn cứ xác định bà N, ông T1, bà H2 không thể tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại số I đường C, Phường A, thành phố V.

Mặt khác, như đã phân tích ở trên thì nguyên nhân dẫn đến các bên không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do giữa bà N và vợ chồng bà H2, ông T1 không thỏa thuận rõ ngày phải ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng; như vậy, lỗi thuộc về cả bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc. Nay, hợp đồng không được giao kết, mục đích của đặt cọc không đạt được do lỗi cả hai bên nên việc bà H2, ông T1 không trả lại cho bà N số tiền đã nhận 3.199.999.999 đồng là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N để buộc ông T1, bà H2 trả lại số tiền đã nhận cho bà N là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công T, bà Phan Thị Thanh H.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà H phải chịu là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, bà H phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công T, bà Phan Thị Thanh H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DSST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Điều 293, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 328, khoản 5 Điều 391 Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Giang Kim N đối với ông Trần Công T, bà Phan Thị Thanh H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”;

Buộc ông Trần Công T và bà Phan Thị Thanh H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà G Kim Nhiên số tiền đặt cọc đã nhận là 3.199.999.999đ (Ba tỷ, một trăm chín mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín ngàn, chín trăm chín mươi chín đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền còn phải thi hành án và thời gian chậm trả.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Công T và bà Phan Thị Thanh H phải chịu 96.000.000đ (Chín mươi sáu triệu đồng).

H3 lại cho bà Giang Kim N số tiền tạm ứng án phí 48.000.000đ (Bốn mươi tám triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0002127 ngày 11/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Công T và bà Phan Thị Thanh H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0004067 ngày 12/8/2024 của Chi cục T5 hành án dân sự thành phố V; ông T, bà H đã nộp xong.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17/6/2025).

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp Vũng Tàu;
- VKSND Tp Vũng Tàu;
- Chi cục THADS Tp Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND Tp. Vũng
- Chi cục THADS Tp. Vũng Tàu;
- TAND Tp. Vũng Tàu;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VP.

**T.M HỘI ĐỒNG
XÉT XỬ PHÚC
THẨM
Thẩm phán
– Chủ tọa
phiên tòa**

Cao Xuân Long

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đào Thị Huệ

Cao Minh Vỹ

Cao Xuân Long