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: 28/2023/DS-PT Ngày 10-3-2023 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: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu
Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

Trong các ngày 07 và 10 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 24/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Trung V, sinh năm 1979.
Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Bà Ngô Thị Thanh M, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 25-6-2022 (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967
Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1978.
Địa chỉ: Ấp K, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
Chỗ ở: Tổ 8, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (bà T có mặt, ông Đ vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
Ông Lương Trung Q, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04-8-2022 (có mặt).

- *Người làm chứng*:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện X Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Trọng V, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp T1, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Hồ Giang Đ, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Trung V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị Thanh M trình bày:

Ngày 18-4-2022, ông Trần Trung V thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích T diện tích đất 1.435m^2, gồm các thửa sau:

- Thửa 1710, tờ bản đồ số 8 xã B, huyện X, diện tích 599m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 991893 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 08-7-2019, chỉnh lý sang tên ông Đ, bà T ngày 16-12-2019;

- Thửa 1660, tờ bản đồ số 8 xã B, huyện X, diện tích 548m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 959119 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 11-01-2019, chỉnh lý sang tên ông Đ, bà T ngày 08-10-2019;

- Thửa 1659, tờ bản đồ 8 xã B, huyện X, diện tích 288m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 959119 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 11-01-2018, chỉnh lý sang tên ông Đ, bà T ngày 25-02-2020.

Giá chuyển nhượng là 8.000.000.000 đồng, được chia thành các đợt thanh toán như sau: Lần 1, ngày 18-4-2022 đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng; lần 2, ngày 18-5-2022 đặt cọc tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng; lần 3, trong vòng 45 ngày kể từ ngày 18-4-2022 đến ngày 03-6-2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng X để công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao tài sản cho nhau; bên mua có nghĩa vụ trả phí công chứng, đăng ký quyền sử dụng đất và các khoản thuế, phí còn lại theo quy định pháp luật.

Bên A (ông Đ, bà T) nhận tiền đặt cọc đồng ý chuyển nhượng bất động sản trên và cam kết bất động sản trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu của mình và không có bất kỳ tranh chấp nào. Cam đoan bất động sản nói trên không dính quy hoạch và đủ diện tích.

Bên B (ông V) được ủy quyền cho bên thứ 3 thay mình đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng ủy quyền.

Nếu đến ngày công chứng mà bên A không chuyển nhượng bất động sản nói trên thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận đặt cọc cho bên B. Nếu đến ngày thanh toán mà bên B không thanh toán tiền như cam kết thì sẽ chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Nếu kiểm tra dính quy hoạch thì bên B có quyền từ chối mua bất động sản đó. Bên A phải trả lại toàn bộ số tiền mà bên B đã đặt cọc và hợp đồng này không còn giá trị.

Ngày 18-5-2022, nguyên đơn giao thêm số tiền cọc 2.000.000.000 đồng nhưng bị đơn nói chỉ nhận thêm 1.000.000.000 đồng đủ để trả nợ và hẹn ngày 20-5-2022 sẽ nhận số tiền này.

Ngày 20-5-2022, ông Đ ký xác nhận đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng, gồm 02 lần và thống nhất ngày 03-6-2022 ra Văn phòng công chứng X công chứng và giao nhận số tiền còn lại.

Tuy nhiên, đến ngày 03-6-2022 hai bên ra công chứng hợp đồng nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng minh đất không dính quy hoạch như cam kết, đồng thời thông báo cho nguyên đơn biết thửa đất số 1660, tờ bản đồ 8 xã B, huyện X bị đơn đang thế chấp ngân hàng chưa lấy về (thông tin này khi đặt cọc bị đơn giấu, không cho nguyên đơn biết). Sau đó hai bên thống nhất miệng cho bị đơn thời hạn khoảng 14 ngày để xin chứng chỉ quy hoạch, và đáo hạn ngân hàng lấy bản chính giấy đỏ thửa đất 1660 đang thế chấp về để công chứng cho nguyên đơn.

Ngày 14-6-2022, bị đơn cung cấp văn bản trả lời quy hoạch cùng ngày của Phòng kinh tế hạ tầng huyện X số 298/QH-PKTHT và số 299/QH-PKTHT xác định: Thửa 1660, tờ bản đồ số 8 xã B có khoảng 528m^2/548m^2 đất ở, còn lại thuộc quy hoạch đường giao thông; thửa 1710, tờ bản đồ số 8 xã B có khoảng 581m^2/599m^2 thuộc quy hoạch đất ở, còn lại thuộc quy hoạch đường giao thông; thửa 1659 tờ bản đồ số 8 xã B có khoảng 105m^2/288m^2 thuộc quy hoạch đất ở, còn lại thuộc quy hoạch đường giao thông, đồng thời hẹn nguyên đơn sáng ngày 15-6-2022 ra Văn phòng công chứng X công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao tài sản cho nhau vì ngày 14-6-2022 bị đơn chưa trả nợ ngân hàng lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 1660 về để công chứng được.

Tuy nhiên ngày 15-6-2022, nguyên đơn ra Văn phòng công chứng X chờ đến trưa nhưng bị đơn không ra công chứng như đã hẹn, điện thoại thì tắt máy không liên lạc được. Những ngày sau nguyên đơn liên lạc yêu cầu bị đơn tiếp tục chuyển nhượng hoặc trả lại tiền cọc, nhưng bị đơn cho rằng đã quá ngày 15-6-2022 nên không trả lại.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn đáo hạn ngân hàng ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng phải trừ đi diện tích đất bị quy hoạch giao thông, sau này nếu bỏ quy hoạch giao thông nguyên đơn sẽ trả số tiền đối với diện tích đất này theo giá đã thỏa thuận, nếu quy hoạch giao thông sẽ bàn giao số tiền được bồi

thường cho bị đơn. Tuy nhiên bị đơn không đồng ý đáo hạn ngân hàng để chuyển nhượng cho nguyên đơn theo cam kết.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn các thửa đất nêu trên.

2. Trường hợp bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và ký công chứng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho nguyên đơn, thì yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022, buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền cọc 2.500.000.000 đồng và phạt cọc theo thỏa thuận số tiền 2.500.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích T và người đại diện theo ủy quyền ông Lương Trung Q trình bày:

Ngày 18-4-2022, bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Trung V diện tích đất 1.435m^2, gồm các thửa đất như nguyên đơn khai. Về giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc đã giao, địa điểm công chứng và ngày ra công chứng hợp đồng, cũng như điều khoản về phạt cọc, mất cọc và phí công chứng, nghĩa vụ lập thủ tục sang tên như nguyên đơn trình bày là đúng.

Ngày 03-6-2022, ông Đ, bà T có tới Phòng công chứng X để lập thủ tục công chứng cho ông V nhưng ông V không có mặt; sau đó hai bên thống nhất ngày công chứng hợp đồng là ngày 15-6-2022.

Đối với thỏa thuận về việc đất không bị quy hoạch, bị đơn xác định đất mà bị đơn cam kết chuyển nhượng cho nguyên đơn không bị dính quy hoạch, còn đất nào giáp lộ giới cũng đều có quy hoạch giao thông. Đồng thời, ngày 03-6-2022 bên mua không ra phòng công chứng nên bên bán không cung cấp thông tin về quy hoạch cho bên mua biết. Sau đó hai bên thỏa thuận miệng với nhau sáng ngày 15-6-2022 sẽ cùng raa Văn phòng công chứng X để công chứng và bàn giao tài sản cho nhau.

Bị đơn xác định thời điểm ngày 03-6-2022 và ngày 15-6-2022 bị đơn vẫn còn thế chấp thửa đất 1660, tờ bản đồ số 8 xã Bg cho Ngân hàng TMCP P chi nhánh thành phố V để vay vốn và chưa đáo hạn lấy ra nhưng đã có kế hoạch vay tiền người khác trả nợ cho ngân hàng để công chứng cho bên mua. Ngày 15-6-2022, bị đơn không tới Văn phòng công chứng X là vì liên lạc qua điện thoại nguyên đơn nói không mua nữa do không đủ tiền.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do bị đơn nhận cọc của nguyên đơn để đặt cọc mua đất với người khác, do nguyên đơn không công chứng và trả số tiền còn lại đúng hạn đã thỏa thuận dẫn đến bị đơn không thể công chứng với bên bị đơn đã đặt cọc dẫn tới cũng bị mất cọc. Vì vậy bị đơn chỉ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý tiếp tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn; không đồng ý trả lại tiền cọc và bồi thường cọc như nguyên đơn yêu cầu. Nếu nguyên đơn chứng minh được lỗi không ra công chứng hợp đồng cho nguyên đơn là lỗi của bị đơn thì bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc như đã thỏa thuận.

Theo bản tự khai đề ngày 19-9-2022 do bà Nguyễn Thị N nộp trực tiếp cho Tòa án ngày 01-3-2023 và biên bản lấy lời khai ngày 01-3-2023, người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Bích T có ký hợp đồng ủy quyền cho bà liên quan đến thửa đất số 1659, tờ bản đồ số 08 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với diện tích 288m^2, do trước đó bà T có vay bà một số tiền và thỏa thuận bà T ký hợp đồng ủy quyền cho bà có quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê liên quan đến thửa đất trên, sau khi bà T trả hết nợ thì tôi sẽ hủy văn bản ủy quyền này. Khi bà T cần bán thì bà sẽ thay mặt bà T ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T trả lại tiền nợ cho bà. Trước đó 1 tuần, bà T báo cho bà là khoảng 08 giờ ngày 03-6-2022 bà ra phòng công chứng X để ký chuyển nhượng thửa 1659 trên vì lúc đó bà đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1659. Bà T không nói cho bà biết là chuyển nhượng cho ai, chỉ nói bà L (cò đất) là người dẫn mối. Ngày đó, bà có đến chờ tới hơn 10 giờ không thấy người mua đất, cũng không thấy bà T. Sau đó, bà được bà T gọi điện báo bên đó không đủ tiền, nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được. Bà T có nói là bên mua đất xin thêm 20 ngày nhưng bà T chỉ cho thêm khoảng đến ngày 15 đến 16 tháng 6 năm 2022 để ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này. Bà T dặn bà đến ngày đó ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giúp cho bà T. Đến ngày hẹn bà chủ động gọi cho bà T nhưng bà T nói là bên mua chưa có đủ tiền và xin hẹn lại ngày công chứng, Sau đó, bà nghe bà T nói hai bên không thống nhất được do đất của bà T vướng quy hoạch và bà T có mượn giấy chứng nhận của bà để đi xin chứng chỉ quy hoạch. Hiện nay, hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà vẫn còn hiệu lực, bà vẫn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên.

Ngày 01-6-2022, bà T có mượn bà số tiền 500.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho người mua tại phòng công chứng (giấy chứng nhận này không liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà đang giữ). Bà có mặt tại phòng công chứng X trong giờ làm việc buổi sáng ngày 03-6-2022 nhưng không gặp ông Đ, bà T ở đó. Nội dung trong bản tự khai của bà ghi bà có đến phòng công chứng chờ từ 08 giờ ngày 03-6-2022 nhưng bên mua không đến là không đúng.

Theo đơn xác nhận đề ngày 06-3-2023 do ông Nguyễn Trọng V nộp trực tiếp cho Tòa án ngày 06-3-2023, người làm chứng ông V trình bày:

Ông xác nhận ngày 24-5-2022, bà Nguyễn Thị Bích T có liên lạc với ông về việc tất toán lấy tài sản là bất động sản thuộc thửa đất số 1660 tờ bản đồ số 08 tại xã B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 959119 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 11-9-2019 và đề nghị ông tất toán trước ngày 03-6-2022 để thực hiện việc chuyển nhượng, ông đồng ý. Vì bà T có thế chấp tài sản này tại Ngân hàng P và ông là người quản lý hồ sơ này.

Theo Giấy cam kết đề ngày 01-3-2023 do ông Hồ Giang Đ nộp trực tiếp cho Tòa án ngày 01-3-2023, người làm chứng ông Đ trình bày:

Trước đây, ông có cho bà Nguyễn Thị Bích T vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Bà T thế chấp cho ông 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 991893 do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp đối với thửa đất số 1710 tờ bản đồ số 8. Nay, đề hoàn trả tiền đã vay cho ông, bà T đề nghị ông mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đến phòng công chứng huyện X lúc 08 giờ ngày 03-6-2022 trao trả lại cho bà và nhận tiền. Nhưng vào ngày 03-6-2022, bà T gọi cho ông là trả tiền đất và lấy sổ về nhưng vào ngày đó không có tiền trả cho ông nên ông tiếp tục giữ sổ. Khoảng cuối năm 2022 bà T đã trả tiền cho ôngvà lấy sổ về.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung V về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích T;

1.1. Ghi nhận việc thỏa thuận giữa ông Trần Trung V và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích T về hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022 giữa hai bên;

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích T phải trả cho ông Trần Trung V số tiền 5.000.000.000, trong đó 2.500.000.000 đồng tiền cọc và 2.500.000.000 tiền phạt cọc.

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Trung Văn diện tích đất 1.435m^2, gồm: Thửa 1710, thửa 1660 và thửa 1659, cùng thuộc tờ bản đồ 8 xã B, huyện X.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06-10-2022, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem lại toàn bộ nội dung và hình thức của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Trung V (do bà Ngô Thị Thanh M đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích T (do ông Lương Trung Q đại diện) giữ nguyên kháng cáo và nêu rõ yêu cầu kháng cáo là yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác .

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đ, bà T nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm, riêng phần án phí đề nghị sửa theo hướng buộc ông Đ, bà T phải chịu án phí có ngạch trên số tổng tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc là 5.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; những người làm chứng Nguyễn Thị N, Nguyễn Trọng V và Hồ Giang Đ vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng trên.

[1.3] Vợ ông Trần Trung V là bà Dương Thị L có lời khai xác nhận số tiền dùng để đặt cọc mua các thửa đất của bị đơn là tiền riêng của ông V, không phải tài sản chung của vợ chồng nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án. Vì vậy, cấp sơ thẩm không đưa bà L làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích T*:

[2.1] *Về việc hủy hợp đồng đặt cọc*:

Hợp đồng đặt cọc ký ngày 18-4-2022 giữa nguyên đơn ông V và bị đơn ông Đ, bà T được lập thành văn bản, trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, các bên tham gia đủ năng lực hành vi dân sự. Do vậy, căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, hợp đồng đặt cọc này hợp pháp và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia.

Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 1659, 1660 và 1710, tờ bản đồ số 8 xã B, huyện X với nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng và phạt cọc 2.500.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, bị đơn khẳng định không đồng ý tiếp tục hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, vì vậy nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả cọc và phạt cọc. Phía bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý trả cọc và phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc hủy

hợp đồng đặt cọc và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[2.1] *Về việc trả lại tiền cọc và phạt cọc*:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc và phạt cọc với lý do: Nguyên đơn là bên hoàn toàn có lỗi trong việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, vì đến ngày hẹn là ngày 03-6-2022, bị đơn đã có mặt tại phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng phía nguyên đơn không có mặt và thông báo qua người môi giới là chưa chuẩn bị đủ tiền để giao. Trong khi đó, bị đơn cũng đã đặt cọc mua 03 thửa đất khác nhưng vì nguyên đơn vi phạm hợp đồng nên phía bị đơn cũng bị bên thứ ba phạt cọc. Vì vậy, nguyên đơn ông Văn phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

[2.2] *Xét yêu cầu kháng cáo nêu trên của bị đơn thì thấy*:

[2.2.1] *Về việc giao số tiền đặt cọc*:

Theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022 (Bl 15 và 36, đã được hai bên thừa nhận đúng như bản gốc) thì nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau 03 thửa đất số 1659, 1660 và 1710, tờ bản đồ số 8 xã B, huyện X với giá 8.000.000.000 đồng. Việc đặt cọc được thỏa thuận như sau:

Lần 1: Ngày 18-4-2022, đặt cọc 1.500.000.000 đồng.

Lần 2: Ngày 18-5-2022, đặt cọc 2.000.000.000 đồng.

Lần 3: Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 18-4-2022 đến ngày 03-6-2022, hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên mua phải thanh toán hết số tiền còn lại là 4.500.000.000 đồng.

Thực hiện thỏa thuận trên, phía nguyên đơn đã giao cho bị đơn tính đến ngày 20-5-2022 là 2.500.000.000 đồng, được bị đơn xác nhận tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc nêu trên (Bl 15).

Mặc dù phía nguyên đơn không giao đủ số tiền đặt cọc theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 18-4-2022 nhưng phía bị đơn vẫn đồng ý nhận số tiền này, không yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mà vẫn đồng ý hẹn nguyên đơn ngày 03-6-2022 đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên và thanh toán số tiền còn lại. Điều này được bị đơn thừa nhận tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, việc nguyên đơn không giao đủ số tiền đặt cọc đã ghi trong hợp đồng đặt cọc không phải là nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết.

[2.2.2] *Về vấn đề các thửa đất chuyển nhượng bị quy hoạch làm đường giao thông*:

Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận: "*Bên A (bị đơn) nhận tiền đặt cọc đồng ý chuyển nhượng bất động sản trên và cam kết bất động sản trên thuộc*

quyền sử dụng, sở hữu và không có bất kỳ tranh chấp nào. Cam đoan bất động sản nói trên không dính quy hoạch và đủ diện tích. ... Nếu kiểm tra dính quy hoạch thì bên B (nguyên đơn) có quyền từ chối mua bất động sản đó. Bên A phải trả lại toàn bộ số tiền mà bên B đã đặt cọc và hợp đồng đặt cọc này không còn giá trị".

Theo thỏa thuận trên, việc các thửa đất bị quy hoạch một phần đất làm đường giao thông là điều kiện để nguyên đơn được quyền từ chối nhận chuyển nhượng mà không bị phạt cọc và lúc đó hợp đồng đặt cọc này không còn giá trị. Nhưng trên thực tế, nguyên đơn không căn cứ vào điều kiện này để chấm dứt hợp đồng đặt cọc mà vẫn đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thể hiện tại đơn yêu cầu khởi kiện ngày 20-6-2022 (sau thời điểm các bên thỏa thuận ký hợp đồng là ngày 15-6-2022). Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng khẳng định do diện tích đất bị quy hoạch đường giao thông nhỏ so với tổng diện tích đất chuyển nhượng nên nguyên đơn không căn cứ vào lý do này để từ chối nhận chuyển nhượng các thửa đất trên. Do vậy, việc các thửa đất tranh chấp có một phân diện tích bị quy hoạch đường giao thông cũng không phải là nguyên nhân chính dẫn đến việc các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặc cọc.

[2.2.3] Bị đơn cho rằng ngày 03-6-2022, bị đơn có đến phòng công chứng để đợi nguyên đơn đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận nhưng nguyên đơn không đến do không có đủ tiền là đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022 nên bị mất cọc. Tuy nhiên, ngoài lời khai của chính mình, bị đơn không có chứng cứ nào khác chứng minh việc mình có mặt tại phòng công chứng ngày 03-6-2022 cũng như việc nguyên đơn không có đủ tiền nên không đến phòng công chứng. Người làm chứng do chính bị đơn yêu cầu là bà Nguyễn Thị N cũng khai rõ vào ngày 03-6-2022, theo yêu cầu của bà T, bà N mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mà bà T đã thế chấp cho bà N để vay tiền trước đó) đến Văn phòng công chứng X để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Đ, bà T không có mặt tại phòng công chứng. Lời khai của người làm chứng Hồ Giang Đ cũng xác nhận việc bà T có đề nghị ông Đ mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 991893 ngày 08-7-2019 đến Văn phòng công chứng vào ngày 03-6-2022 để trao trả lại cho bà T và nhận tiền nhưng vào ngày đó bà T không có tiền trả nợ nên ông Đ vẫn tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Người làm chứng Nguyễn Trọng V là nhân viên Ngân hàng P cũng xác nhận bà T có liên lạc nhờ ông V làm thủ tục tất toán khoản vay tại Ngân hàng này trước ngày 03-6-2022. Tuy nhiên, thực tế bà T vẫn chưa trả nợ cho Ngân hàng này. Vì vậy, lời khai trên của phía bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Nguyên đơn ông V cũng khai ngày 03-6-2022 có đến phòng công chứng X nhưng phía bị đơn không có mặt và điện thoại không liên lạc được. Tuy nhiên, ông V cũng không có chứng cứ chứng minh lời khai này nên không được chấp nhận.

[2.2.4] Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm: Do ngày 03-6-2022, bà Tuyền chưa cung cấp được chứng chỉ quy hoạch đối với 03 thửa đất chuyển nhượng nên hai bên thống nhất lùi ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 15-6-2022. Như vậy, mốc thời gian ngày

03-6-2022 đã được các bên thỏa thuận thay đổi sang ngày 15-6-2022 nên việc nguyên đơn và bị đơn có đến phòng công chứng vào ngày 03-6-2022 hay không cũng không còn ý nghĩa quyết định trong vụ án này. Vì thế, bị đơn cho rằng nguyên đơn không đến phòng công chứng vào ngày 03-6-2022 do không có đủ tiền là lỗi chính dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được là hoàn toàn không có căn cứ.

[2.2.5] Còn theo nguyên đơn ông V, nguyên nhân chính dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do phía bị đơn đang vay tiền Ngân hàng và cá nhân khác, đồng thời đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn. Điều này bị đơn không thông báo cho nguyên đơn khi ký hợp đồng đặt cọc. Đến ngày thỏa thuận ra phòng công chứng là ngày 03-6-2022, bị đơn vẫn chưa trả hết nợ cho Ngân hàng nên chưa có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn cũng chưa cung cấp được chứng chỉ quy hoạch của các thửa đất chuyển nhượng. Vì thế, hai bên thống nhất lùi thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 15-6-2022 đề bị đơn có thời gian xin chứng chỉ quy hoạch và trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Tuy nhiên, đến ngày 15-6-2022, bị đơn chỉ cung cấp được chứng chỉ quy hoạch còn việc trả nợ Ngân hàng bị đơn vẫn chưa thực hiện. Vì vậy, đến ngày 15-6-2022, nguyên đơn ông V đến phòng công chứng nhưng bị đơn không đến nên hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Lời khai này của nguyên đơn được bị đơn thừa nhận một phần là bị đơn có thế chấp quyền sử dụng đất thửa 1660 tại Ngân hàng TMCP P để vay số tiền 450.000.000 đồng và đến ngày 15-6-2022 bị đơn vẫn chưa trả nợ cho Ngân hàng này để giải chấp thửa đất trên. Bị đơn cũng thừa nhận sau khi nhận tiền cọc 2.500.000.000 đồng, bị đơn không dùng tiền đó trả cho bà N, ông Đ và Ngân hàng TMCP P mà dùng tiền này để đặt cọc mua 3 thửa đất khác. Điều này cũng được đại diện Ngân hàng TMCP P, ông Đ, bà N xác nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn khai: Ngày 15-6-2022, ông Đ và bà T không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì tối ngày 14-6-2022 người môi giới phía nguyên đơn gọi điện thoại thông báo nguyên đơn chưa lo đủ tiền nên xin hẹn lại ngày khác. Tuy nhiên, lời khai này của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận và bị đơn không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận. Như vậy, bị đơn đã thừa nhận không đến phòng công chứng vào ngày 15-6-2022 như đã thỏa thuận, thừa nhận vào ngày 15-6-2022 bị đơn vẫn chưa trả tiền cho Ngân hàng TMCP P để giải chấp tài sản chuyển nhượng, chưa trả nợ cho ông Hồ Giang Đ, bà Nguyễn Thị N để lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Do đó, các bên không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15-6-2022 như đã thỏa thuận.

[2.2.6] Phía bị đơn còn cung cấp cho Tòa án chứng cứ là Vi bằng số 11702 lập ngày 29-9-2022 về việc mở các tin nhắn điện thoại trao đổi giữa bị đơn và bà L, bà P là người môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 01 USB có nội dung ghi lại cuộc nói chuyện điện thoại giữa ông Lương Trung Q và bà L (người môi giới). Tuy nhiên, qua xem và nghe các tin nhắn và cuộc gọi này Hội đồng xét xử nhận thấy đây là nội dung trao đổi giữa bị đơn và người môi giới, không phải với nguyên đơn

và trong đó không có bất cứ nội dung nào thể hiện việc nguyên đơn từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chưa có đủ tiền hoặc do đất bị quy hoạch đường giao thông như bị đơn khai. Bị đơn cho rằng tin nhắn của bà P (người môi giới) nói bị đơn cho nguyên đơn thêm 1 tháng chứng tỏ nguyên đơn chưa đủ tiền là không có căn cứ, vì đây là lời của bà P, không phải lời của ông V và bà P cũng không nói rõ cho thêm 01 tháng là để làm gì, để chuẩn bị tiền hay để các bên thỏa thuận lại hoặc để khởi kiện ...

[2.2.7] Về phía nguyên đơn, sau ngày 15-6-2022 vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, thể hiện tại đơn khởi kiện ngày 20-6-2022 và quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn vẫn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đồng ý. Tại tin nhắn của bà P (người môi giới theo bị đơn xác nhận) gửi cho bị đơn ngày 19-6-2022 (trong Vi bằng bị đơn cung cấp) có nội dung nhắc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không chấp nhận.

[2.2.8] Từ những căn cứ và phân tích như trên, việc nguyên đơn cho rằng lỗi dẫn đến hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về bị đơn là hoàn toàn có căn cứ. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn và phải chịu phạt cọc số tiền tương đương tiền cọc là hoàn toàn căn cứ phù hợp với thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022 và quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015. Vì thế, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên cần giữ nguyên quyết định này. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] *Về án phí*:

[3.1] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc, bị đơn không chấp nhận cả hai yêu cầu này. Tòa án xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch tính trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn là 5.000.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm chỉ tính án phí có giá ngạch trên số tiền phạt cọc là chưa đúng quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Vì vậy, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa phần án phí của bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải nộp án phí trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn là 5.000.000.000 đồng, tính thành tiền là {112.000.000 đồng + 0,1% x (5.000.000.000 đồng – 4.000.000.000 đồng)} = 113.000.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích T, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 328, Điều 427 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016 ngày 30-6-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Trần Trung V và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích T về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung V về việc buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.435 m^2 thuộc các thửa 1710, 1660 và 1659 tờ bản đồ số 8 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trung V đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích T, buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích T phải trả cho ông Trần Trung V số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng, trong đó 2.500.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 2.500.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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.

4. *Về án phí*:

4.1. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích T phải nộp 113.000.000 (một trăm mười ba triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Trần Trung V không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Trung V số tiền 41.300.000 (bốn mươi mốt triệu, ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền 0011131 ngày 21-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4.2. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích T phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0011321 ngày 07-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông Đ, bà T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (10-3-2023).

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ