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: 57/2023/DS-PT
Ngày 08 – 5 – 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 Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - 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: Bà Thành Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 27/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2022 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 53/2023/QĐ-PT ngày 22-3-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2023/QĐ-PT ngày 11-4-2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Đinh Tiến T1, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Sỹ T (có mặt) và ông Phạm Đức H (vắng mặt); là luật sư thuộc Công ty Luật TNHH T.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thùy L, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Trần Thị X, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Trương Thị P, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.2. Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.3. Bà Nguyễn Thị Kim T2 – Trưởng Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim T2 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.4. Bà Nguyễn Thị N – Giám đốc Ngân hàng TMCP A chi nhánh Vũng Tàu (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo: Ông Đinh Tiến T1, sinh năm 1964; là bị đơn trong vụ án.

6. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 5 năm 2022 và quá trình tố tụng tại Tòa, ông Phạm Ngọc T trình bày:

Ngày 12/4/2022, ông ký hợp đồng đặt cọc để nhận mua của ông Đinh Tiến T1 thửa đất số 43, tờ bản đồ 44 có diện tích 618m^2 tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu của ông T1. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BĐ646865 mang tên bà Đào Thị Thanh H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận việc chuyển nhượng cho ông Đinh Tiến T1, bà Trần Thị X ngày 11/01/2022). Giá chuyển nhượng là 05 tỉ. Ông và vợ là bà Trần Thùy L đã đặt cọc cho ông T1 và bà X 1 tỉ đồng, thời hạn đặt cọc 40 ngày, nghĩa là ngày 22/5/2022 hết hạn, sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng và ông sẽ giao đủ số tiền 4 tỉ đồng còn lại. Do ngày 22/5/2022 là Chủ nhật nên hai bên thống nhất ngày 23/5/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng. Đồng thời ông đã nhờ ông T1 sang tên trực tiếp cho ông Nguyễn Đức C vì ông đã hứa chuyển nhượng lô đất này sang cho ông C.

Ngày 23/5/2022, ông mang theo đầy đủ giấy tờ tùy thân, số tiền 4 tỉ đồng và dẫn theo ông C đến phòng công chứng Nguyễn Thị Kim T2 theo thỏa thuận. Lý do của việc ông vừa đề nghị ông T1 sang tên trực tiếp cho ông C đồng thời mang theo tiền vì ông đã nghe thông tin ông T1 sẽ không ký bán đất cho ông C mà chỉ bán đất cho ông. Vì vậy, ông mang theo tiền đề phòng trường hợp ông T1 không bán cho ông C thì ông cũng có ngay tiền thực hiện hợp đồng từ ông T1 chuyển nhượng đất sang cho ông.

Do biết tài sản ông T1 còn đang thế chấp tại ngân hàng nên tại phòng công chứng, ông yêu cầu ông T1 cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông xem để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông T1 không đưa mà người đàn ông đi cạnh ông T1 lớn tiếng hỏi về việc sang tên cho ai và yêu cầu ông đưa giấy đặt cọc ra cho người này xem thì mới đồng ý cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông T1 cũng có cầm 01 giấy đặt cọc nên ông không đồng ý đưa giấy đặt cọc vì sợ bị xé mất. Hai bên tranh cãi lớn tiếng nên cán bộ văn phòng công chứng mời mọi người ra bên ngoài, khi ra khỏi phòng công chứng ông T1 vẫn yêu cầu ông đưa giấy đặt cọc, ông không đồng ý đưa nên ông T1 kéo vợ và người đàn ông kia lên xe đi về. Việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn là do lỗi từ phía ông T1 đã không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 bỏ về trước nên vi phạm hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/4/2022. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà X phải hoàn trả 1 tỉ đồng ông đã đặt cọc và bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1 tỉ đồng.

[2] Tại Bản tự khai, quá trình tố tụng tại Tòa, ông Đinh Tiến T1 trình bày:

Việc ông và ông T ký hợp đồng đặt cọc như ông T trình bày là đúng. Tuy nhiên lý do dẫn tới hợp đồng đặt cọc không thực hiện được được hoàn toàn do lỗi của ông T. Cụ thể: Ngày 12/4/2022 vợ chồng ông đã nhận 1 tỉ đồng đặt cọc của ông T, bà L tại Ngân hàng TMCP A Chi nhánh Vũng Tàu (gọi tắt là Ngân hàng) vì ông đã nói rõ với ông T giấy tờ đất đang thế chấp tại ngân hàng. Khi ký hợp đồng đặt cọc có sự làm chứng của bà Nguyễn Thị N – Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng. Ông T thỏa thuận với ông và bà N là khi nào ông đến lấy sổ đỏ thì phải có mặt của ông T. Thời điểm này ông nợ của Ngân hàng 2,5 tỉ đồng. Tuy ông và bà X đứng tên trên giấy tờ đất nhưng tiền mua lô đất này là tiền chung của ông, ông Đinh Hữu Tam, bà Trương Thị P, ông Đỗ Văn S. Để thuận tiệc cho việc giao dịch, ông đã cùng ông S, bà P chuẩn bị tiền để sẵn sàng trong trường ông T có thiện chí thực sự nhận quyền chuyển nhượng đất của vợ chồng ông thì sẽ lấy tiền để trả toàn bộ khoản nợ tại ngân hàng để lấy sổ đỏ, ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T. Lý do ông chưa tất toán khoản nợ tại Ngân hàng, lấy giấy tờ đất tại Ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T vì ông không đủ niềm tin vào việc ông T có thiện chí mua đất. Đã nhiều lần ông T báo muốn hủy hợp đồng thậm chí đã kiếm cả xã hội đen đến nhà ông, gặp ông và bà P ở quán cà phê để đòi lại tiền đặt cọc. Ông sợ khi giải chấp, lấy giấy tờ đất tại Ngân hàng xong ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông sẽ không vay lại tiền tại Ngân hàng. Do đó, ông đã nhờ Ngân hàng hỗ trợ bằng cách sẽ để ông mang bản photo hồ sơ qua phòng công chứng, phòng công chứng sẽ điền các thông tin về việc chuyển nhượng của hai bên, khi làm đủ xong thủ tục này, ông báo lại cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ hỗ trợ bằng cách cho an ninh cầm bìa đỏ tới phòng công chứng và ông sẽ chuyển tiền của ông từ tài khoản của ông tại Ngân hàng Đầu tư và tiền các cổ đông là ông S, bà P mang theo để tất toán khoản nợ ở Ngân hàng A.

Chiều 23/5/2022, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim T2 ông T yêu cầu ông phải làm giấy thừa kế có xác nhận ở phường để bán lại đất cho một

người nào ở Bình Dương. Do ông thấy ông thỏa thuận bán cho ông T chứ không bán cho người khác và không có thỏa thuận về việc làm thủ tục thừa kế nên ông hỏi lại ông T có vào phòng công chứng để chứng nhận hồ sơ chuyển nhượng giữa ông và ông T hay không thì ông T không chịu vào phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã không thực hiện được. Đồng thời, khi ra phòng công chứng ông T không dẫn vợ tới làm thủ tục trong khi đó ông có dẫn vợ và người làm chứng đi cùng điều này thể hiện ông hoàn toàn có thiện chí khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Việc ông T cho rằng ông T1 phải đưa sổ để ông đưa cho công chứng viên xem xét có phải sổ thật hay sổ giả đây là việc ông T lấy cái cớ để không thực hiện việc giao dịch. Bởi trách nhiệm xem xét và đánh giá giấy tờ thật hay giả, có tranh chấp, hay bị kê biên để đảm bảo thi hành án, hạn chế việc chuyển nhượng thì trong quá trình thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Công chứng viên đã phải có trách nhiệm xem xét và xác nhận việc này (theo quy định Điều 17, Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng), đồng thời cũng là trách nhiệm của ngân hàng khi thực hiện việc giao lại tài sản cho khách hàng.

Nguyên nhân thực sự dẫn đến việc ông T không ký kết hợp đồng với ông T1 là do ông Nguyễn Đắc Cường không thực hiện việc mua bán với ông T nữa, việc này có thể dẫn đến ông T không đủ nguồn lực về tài chính để tiếp tục thực hiện việc giao kết Hợp đồng, do đó có thể thấy rõ hơn khi ông T1 vẫn muốn thực hiện hợp đồng nhưng ông T vẫn không muốn thực hiện hợp đồng. Như vậy, việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do ông T không muốn mua đất nữa, hiện nay nếu ông T muốn mua đất thì ông vẫn có thiện chí bán đất cho ông T, thậm chí sẽ giảm cho ông T 300 đến 500 triệu đồng; còn ông T không muốn mua thì sẽ mất cọc. Do đó, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

[3] Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thúy L trình bày: Vào ngày hẹn làm thủ tục công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Thị Kim T2, vợ chồng bà có tới phòng công chứng, do tới trước nên khi chờ thấy nắng quá thì bà ngồi trong xe ô tô để chờ cho mát, xe đậu ngay trước cửa phòng công chứng. Sau đó bà thấy ông T lên xe nói ông T1 không có thiện chí nên đã không mua được đất và vợ chồng đi về. Tiền để đặt cọc mua đất này là tiền chung của vợ chồng bà, bà hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông T1, bà X phải có nghĩa vụ trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc của vợ chồng bà và phạt cọc với tổng số tiền là 2 tỉ đồng.

3.2. Bà Trần Thị X trình bày: Vào ngày hẹn làm thủ tục công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Thị Kim T2, vợ chồng bà có tới phòng công chứng, tuy nhiên do việc kinh doanh, mua bán đất là của ông T1, bà chỉ tới để ký hoàn thiện thủ tục pháp lý nên không tham gia việc tranh luận giữa các bên. Sau khi tới một lúc thì hai bên ra về, không ký hợp đồng chuyển nhượng nữa. Bà đồng ý với ý kiến của ông T1 về việc đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

[4] Ý kiến người làm chứng:

4.1. Bà Trương Thị P trình bày: Bà và ông T1, ông S, ông Tam góp tiền mua chung lô đất đang có tranh chấp về đặt cọc trên. Khi nhận đặt cọc, ông T1 có nói rõ cho ông T tình trạng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc vài ngày thì ông T đổi ý, dẫn theo giang hồ đến đe dọa, dọa đánh bà, bắt bà và ông T1 trả lại tiền cọc. Ngày 23/5/2022, bà đã chuẩn bị sẵn 300 triệu mang tới phòng công chứng phòng trường hợp ông T không hỗ trợ về việc trả tiền trước cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra công chứng. Tuy nhiên việc chuyển nhượng không thực hiện được như trình bày của ông T1. Lỗi dẫn tới hợp đồng đặt cọc bị vi phạm là do ông T.

4.2. Ông Đỗ Văn S trình bày: Ông và ông T1, bà P, ông Đinh H góp tiền mua chung đất và để ông T1 đứng tên như ông T1, bà P đã trình bày. Do lo về việc ông T sẽ không hỗ trợ tiền để trả ngân hàng khi công chứng sang tên nên ông đã chuẩn bị sẵn 2,7 tỉ đồng tiền mặt vì khoản nợ của ông T1 là 2,5 tỉ đồng nợ gốc chưa tính lãi phát sinh và tiền phạt trả trước hạn. Khi ông đến phòng công chứng thì cũng thấy ông T yêu cầu ông T1 làm thủ tục thừa kế việc cãi nhau này có bác bảo vệ ở phòng công chứng chứng kiến. Hai bên có nói qua nói lại rồi ông T bỏ về nên việc công chứng không thực hiện được.

4.3. Bà Nguyễn Thị Kim T2 trình bày: Đối với trường hợp tài sản đang thế chấp tại ngân hàng thì ngân hàng hoặc người yêu cầu công chứng thường cung cấp thông tin cho bên công chứng để soạn sẵn hợp đồng mua bán. Khi bên mua và bán đã thống nhất với nhau về nội dung hợp đồng, thực hiện việc tất toán nợ, ngân hàng sẽ xuất kho tài sản thế chấp kèm Phiếu yêu cầu giải chấp thì công chứng sẽ cho các bên ký, hoàn thiện hợp đồng công chứng. Bà không biết ông T hay ông T1 là ai nhưng cách đây vài tháng, có 01 người đàn ông vào Văn phòng công chứng hỏi bà về việc khi công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà có cam kết thửa đất này không bị tranh chấp hay không. Do trước khi công chứng bà phải tra cứu cơ sở dữ liệu công chứng và căn cứ vào dữ liệu này giải quyết hồ sơ chứ không cam kết bất cứ điều gì về việc tài sản có tranh chấp hay không tranh chấp. Nghe vậy ông khách này cho rằng Văn phòng bà làm thế là chưa được và nói rằng Công chứng trên Bình Dương trước khi ký phải tìm hiểu ở phường/xã xem thửa đất có tranh chấp không mới ký. Vì thủ tục công chứng ngoài những quy định chung còn có những quy định riêng của từng địa phương cho nên bà không tranh luận gì với ông khách này nữa. Sau đó có 01 nhóm khoảng 2-3 người đi vào nói chuyện với ông khách đó về việc mua bán tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng A, có lớn tiếng cãi vã ầm ĩ nên bà mời 02 bên ra ngoài nói chuyện, bà không rõ nội dung tranh cãi của các bên.

4.4. Bà Nguyễn Thị N trình bày: Khi ông T đặt cọc để mua đất của ông T1 có tới tìm hiểu về việc ông T1 thế chấp đất tại Ngân hàng TMCP A chi nhánh Vũng Tàu nên bà biết việc đặt cọc và có ký vào phần người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc của họ. Ngân hàng TMCP A luôn có chính sách hỗ trợ tốt nhất cho khách hàng, do đó Ngân hàng sẽ hỗ trợ khách hàng bằng cách soạn sẵn thông tin giải chấp, hồ sơ xuất tài sản với điều kiện ngay khi Ngân hàng trao hồ sơ gốc thì

bên vay phải giao tiền. Do đó, ý kiến của ông T1 về việc có nhờ phía Ngân hàng TMCP A hỗ trợ bằng cách cung cấp thông tin về thửa đất đang thế chấp để Phòng công chứng lập sẵn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi làm đủ xong thủ tục này, bên ông T1 báo lại cho Ngân hàng thì phía Ngân hàng sẽ hỗ trợ bằng cách cho an ninh cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tới phòng công chứng và ông T1 sẽ tất toán khoản nợ ở Ngân hàng là đúng.

4.5. Ông Nguyễn Đức C trình bày: Khoảng tháng 5/2022, ông nghe ông T nói có nhận đặt cọc mua đất của ông T1 và có gửi giấy đặt cọc cho ông xem. Ông thấy nội dung giấy đặt cọc lô đất có giá 5 tỉ đồng nên thỏa thuận với ông T bán lại cho ông lô đất trên với giá 5,1 tỉ đồng. Ngày 23/5/2022, ông tới Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim T2, ông có hỏi công chứng viên về việc có giấy xác nhận tình trạng đất có tranh chấp hay không, khi ông đang trao đổi với công chứng viên thì thấy bên ông T1 đi vào và người đàn ông cao to đi cùng ông T1 la lớn: Sang tên cho thằng nào, đưa giấy đặt cọc đây". Phía ông T nói với ông T1: Anh đưa bìa đỏ cho tôi xem. Ông T1 đòi ông T đưa giấy đặt cọc trước thì mới đưa bìa đỏ. Hai bên cãi nhau lớn tiếng nên cán bộ phòng công chứng yêu cầu hai bên ra ngoài nói chuyện, khi ra ngoài phía ông T và ông T1 vẫn tiếp tục cãi nhau về việc một bên đòi xem giấy đặt cọc, một bên đòi xem bìa đỏ rồi phía ông T1 lên xe đi về trước. Do việc mua bán không thành nên ông đi về Bình Dương.

[5] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T:

Buộc ông Đinh Tiến T1, bà Trần Thị X có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc T bà Trần Thúy Loan 2.000.000.000đ (Hai tỉ đồng) trong đó có 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng) tiền đặt cọc và 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng) tiền bồi thường do vi phạm nghĩa vụ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, tiền án phí và quyền kháng cáo.

[6] Nội dung kháng cáo:

Ngày 24-11-2022, ông Đinh Tiến T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[7] Nội dung kháng nghị:

Tại Quyết định kháng nghị số 01/KN-VKS-DS ngày 01-12-2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu đã quyết định: Kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T về buộc ông Đinh Tiến T1, bà Trần Thị X phải trả cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng, trong đó có 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc; ông Đinh Tiến T1, bà Trần Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thay đổi nội dung kháng nghị như sau: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T về buộc ông Đinh Tiến T1 trả lại số tiền cọc đã nhận 1.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc, do lỗi thuộc cả hai bên.

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

[8] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện KSND thành phố Vũng Tàu, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đinh Tiến T1; theo đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nhận cọc 1.000.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Đinh Tiến T1 và Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 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:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Đinh Tiến T1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu thì thấy:

[2.1] Về nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 12-4-2022:

Ngày 12 tháng 4 năm 2022, bên bán là ông Đinh Tiến T1 và bên mua là ông Phạm Ngọc T ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 618 m^2 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 44, địa chỉ tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu; giá chuyển nhượng đất là 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng). Theo đó, ông T đặt cọc cho ông T1 số tiền 1.000.000.000 đồng; thời hạn ký hợp đồng 40 ngày, kể từ ngày 12-4-2022 đến ngày 22-5-2022. Khi thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng hoàn tất, ông T phải giao đủ số tiền còn lại cho ông T1. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về điều khoản phạt cọc khi có vi phạm, cụ thể: quá thời hạn trên, ông T1 không bán cho ông T thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà ông T đã đặt cọc cho ông T1, tổng số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng); ngược lại ông T không mua thì mất số tiền đã đặt cọc.

Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 12-4-2022 được giao kết giữa ông Đinh Tiến T1 và ông Phạm Ngọc T là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã đặt cọc cho ông T1 và vợ là bà Trần Thị X số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

[2.2] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết thì thấy:

Theo xác nhận của cả nguyên đơn và bị đơn thì: Ngày 22-5-2022 là ngày chủ nhật, nên các bên thỏa thuận đến ngày 23-5-2022 ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chiều ngày 23-5-2022, các bên đã có mặt tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Kim T2 để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các bên đã không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 618 m^2 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 44, địa chỉ tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Xét lỗi của các bên trong việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì thấy:

- Ông T cho rằng: Tại thời điểm công chứng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP A, ông T1 không tất toán được khoản nợ, nên không xuất trình được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên dẫn đến không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng.

- Ông T1 cho rằng: Ông T không có thiện chí mua đất, vì ông Nguyễn Đắc Cường không có thiện chí mua lại của ông T, nên ông T không đủ nguồn lực về tài chính. Đồng thời ông T yêu cầu ông T1 phải lập thủ tục thừa kế trước khi chuyển nhượng, khi tới Văn phòng công chứng không có mặt bà L (vợ của ông T).

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T1 đã thông tin cho ông T biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 44, địa chỉ tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP A. Điều này đã được Giám đốc Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Vũng Tàu là bà Nguyễn Thị N xác nhận và ký tư cách người làm chứng. Theo xác nhận của Ngân hàng TMCP A và ông Đinh Tiến T1 thì ngày 23-5-2022, khi các bên ra Văn phòng Công

chứng Nguyễn Thị Kim T2, ông T1 chưa tất toán được khoản nợ 2.500.000.000 đồng và Ngân hàng chưa xóa thế chấp và chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 646865 mang tên Đào Thị Thanh Hà, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu xác nhận việc chuyển nhượng cho ông Đinh Tiến T1 ngày 11-01-2022) cho ông T1.

Xét nghĩa vụ thanh toán khoản nợ Ngân hàng TMCP A thuộc về ông T1, bà X, không phải nghĩa vụ của ông T. Bởi lẽ, giữa ông T1 và ông T không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc ông T phải có nghĩa vụ trả khoản nợ ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ra Văn phòng công chứng. Điều này cũng được ông T1 biết rõ, thể hiện qua việc huy động tiền từ người thân ông T1 và những người cùng góp vốn mua (ông Đỗ Văn S, bà Trương Thị P, ông Đinh Hữu Tam) để sẵn sàng để giải chấp quyền sử dụng đất, cụ thể: ông Nguyễn Văn Khánh là người cho ông S vay số tiền mặt 1.400.000.000 đồng vào sáng ngày 23-5-2022, ông Đinh Công Thành con trai của ông T1 đã chuẩn bị số tiền 700.000.000 đồng vào ngày 23-5-2022. Tuy nhiên, ông T1 đã không dùng toàn bộ số tiền trên để trả nợ cho Ngân hàng TMCP A. Do đó, có đủ cơ sở xác định: việc không tất toán khoản nợ ngân hàng, để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lỗi thuộc về ông T1, bà X. Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng: ông T1 rất có thiện chí bán thể hiện qua việc huy động tiền từ người thân để trả nợ cho Ngân hàng, để từ đó xác định ông T1, bà X không có lỗi trong việc xóa tài sản thế chấp là không có cơ sở.

Xét, nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu cho rằng: Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T đưa ra yêu cầu khi nào ông T1 tiến hành thủ tục tất toán, lấy bìa đỏ đang thế chấp (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì phải có mặt ông T, được ông T1, bà N đồng ý để cho rằng việc ông T1 chưa lấy bìa đỏ đang thế chấp là do ông T không có mặt và xác định lỗi của ông T thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T không thừa nhận nội dung này, đồng thời, tại nội dung của Hợp đồng đặt cọc cũng không thể hiện giữa ông T, ông T1 có thỏa thuận nội dung này. Viện kiểm sát chỉ căn cứ vào lời trình bày từ bà N, không được ông T thừa nhận, nội dung của bản ghi âm không có bất kỳ thỏa thuận nào la phải có mặt ông T thì mới được lấy bìa đỏ ra. Mặt khác, trường hợp ông T1 tất toán khoản vay để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ngân hàng TMCP A cũng phải có nghĩa vụ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, mà không cần phải có mặt của ông T thì mới giao bìa đỏ cho ông T1. Do đó, đây là nhận định phiến diện, chủ quan từ Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, không có cơ sở để xác định ông T1 không nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lỗi do ông T.

Mặt khác, ông T1 không cung cấp được chứng cứ nào ngoài những lời khai của người làm chứng là những người mua chung đất với ông về việc ông T yêu cầu ông phải lập thủ tục thừa kế đất trước khi chuyển nhượng. Đồng thời phía ông T1 cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh không có sự có mặt của bà L tại phòng công chứng cũng như việc ông T không chuẩn bị đủ được tiền mua đất khi ông T1 không ký chuyển nhượng đất cho ông C.

Đồng thời, theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc "Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A"; tức là khi hợp đồng công chứng được giao kết, ông T mới có nghĩa vụ giao số tiền 4 tỷ đồng cho ông T1, bà X. Do đó, ông T1 lấy lý do cho rằng ông T không có đủ tài chính để thanh toán tiền chuyển nhượng là không có căn cứ.

Theo quy định về công chứng hợp đồng, giao dịch tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014 thì: Người yêu cầu công chứng phải nộp một bộ hồ sơ, trong đó có *"Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó".* Tuy nhiên, ông T1 đã không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng công chứng để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là nguyên nhân dẫn đến các bên không ký được giao dịch chuyển nhượng.

Việc xác định ai về trước, ai về sau tại Văn phòng công chứng không phải là nguyên nhân dân đến giao dịch chuyển nhượng không được các bên ký kết.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định: ngày 23-5-2022, các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 618 m^2 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 44, địa chỉ tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị thế chấp tại Ngân hàng TMCP A; ông T1 chưa tất toán, giải chấp; do đó, lỗi hoàn toàn thuộc về bên nhận đặt cọc là ông T1, bà X; không có lỗi của bên đặt cọc là ông T, bà L. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi thuộc về ông T1, bà X và căn cứ vào Điều 4 của hợp đồng đặt cọc để buộc ông T1, bà X phải hoàn trả tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 358 Bộ luật Dân sự 2015 quy định trách nhiệm do không thực hiện hoặc không được thực hiện một công việc để quyết định là không đúng; bởi lẽ, các bên đang tranh chấp hợp đồng đặt cọc cần áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết. Sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông T1 và nội dung Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cấp sơ thẩm tuyên bị đơn - ông T1, bà X phải chịu là 72.000.000đ (Bảy mươi hai triệu đồng) là phù hợp.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông Đinh Tiến T1 phải chịu là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Tiến T1 và không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 16-11-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

2. Áp dụng: Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T:

Buộc ông Đinh Tiến T1, bà Trần Thị X có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc T, bà Trần Thúy L số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỉ đồng), trong đó có 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng) tiền đặt cọc và 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng) tiền bồi thường.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự có giá ngạch:

2.1. Ông Đinh Tiến T1, bà Trần Thị X phải chịu 72.000.000đ (Bảy mươi hai triệu đồng).

2.2. Hoàn lại số tiền 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) ông Phạm Ngọc T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002591 ngày 10/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

2.3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đinh Tiến T1 phải nộp 300.000 đồng; nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003532 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu lập ngày 24-11-2022. Ông T1 đã nộp xong.

3. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THADS Tp. Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long