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: 175/2023/DSPT
Ngày: 20-9-2023
"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 Nguyễn Thị Quang
Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ
Ông Nguyễn Minh Châu

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 và ngày 20-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2023/TLPT-DS ngày 01-3-2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2023/QĐ-PT ngày 11-4-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2023/QĐ-PT ngày 28-4-2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 122/2023/TB-TA ngày 26-7-2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 110/2023/QĐ-PT ngày 23-8-2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 151/2023/QĐ-TA ngày 13-9-2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc H: Bà Tiêu Thị Ngọc T, sinh năm 1997 (có mặt). Hộ khẩu thường trú: phường M, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Bị đơn: Bà Hồ Thị Thu H1, sinh năm 1960 (có mặt). Trú tại: ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà H1 ủy quyền tham gia tố tụng cho ông: Hồ Hùng S, sinh năm 1963 (có mặt). Trú tại: thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1: Luật sư Trương Hoàng Đ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người làm chứng:

1. Ông Lê Văn L1, sinh năm: 1967 (có mặt). Trú tại: ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Ông Trương Hồng H2, sinh năm 1959 (vắng mặt) và bà Mai Thị L2, sinh năm 1963 (có mặt). Trú tại: Khu phố X, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Ông Trần Văn T1, sinh năm: 1967 (có mặt). Trú tại: ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Ông Nguyễn Trọng T2 sinh năm: 1967 (vắng mặt). Trú tại: ấp X, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H và bị đơn bà Hồ Thị Thu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Tiêu Thị Ngọc T đại diện theo giấy ủy quyền của ông Nguyễn Quốc H trình bày:

Ngày 13/12/2021, ông Nguyễn Quốc H và bà Hồ Thị Thu H1 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích: 633,4m^2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC590111 ngày 21/10/2021 cho bà H1.

Sau khi thỏa thuận, các bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc và theo hợp đồng đặt cọc thì giá chuyển nhượng phần đất nói trên là 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng); tiền chuyển nhượng hai bên sẽ thanh toán làm 04 đợt, cụ như sau:

- Đợt 1: Ngày 13/12/2021, ông H đặt cọc cho bà H1 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

- Đợt 2: Ngày 02/01/2022, ông H giao tiếp cho bà H1 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

- Đợt 3: Ngày 15/01/2022, ông H giao tiếp cho bà H1 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

- Đợt 4: Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày hoàn tất việc thanh toán 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), tức là 03 tháng kể từ ngày 15/01/2022.

Ngoài các nội dung thỏa thuận nói trên, bà H1 còn cam kết sẽ đăng ký mua 100m^2 đất thổ cư cho ông H trước khi các bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng; mỗi bên chịu 50% các khoản thuế và chi phí phát sinh cho việc mua thổ cư. Sau khi mua được thổ cư, ông H sẽ thanh toán số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) còn lại và bà H1 sẽ ra phòng công chứng để sang tên cho cho ông H.

Tuy nhiên, đã quá thời hạn 03 (ba) tháng như thỏa thuận, bà H1 không thông báo cho ông H biết đã mua được thổ cư hay chưa hoặc thông báo cho ông H biết có tiếp tục chuyển nhượng nữa hay không, mặc dù bà H1 đã nhận của ông H 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) tiền cọc.

Theo ông H, lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 là do bà H1, cụ thể: Bà H1 thỏa thuận sẽ đăng ký mua 100m^2 đất thổ trước khi các bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng và sau khi mua được 100m^2 đất thổ cư thì ông H sẽ thanh toán số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) còn lại nhưng bà H1 không mua được thổ và cũng không thông báo cho ông H biết lý do. Mỗi lần ông H hỏi thì bà H1 né tranh nên ông H mới không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 nữa.

Tại đơn khởi kiện và Biên bản hòa giải ngày 15/8/2022, ông H yêu cầu bà H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021. Tuy nhiên, tại đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 16/12/2022, ông H yêu cầu bà H1 trả lại số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000đ và yêu cầu tính lãi suất của số tiền 2.000.000.000đ từ ngày 15/01/2022 đến ngày 10/10/2022 là 112.500.000đ (một trăm mười hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

Bị đơn bà Hồ Thị Thu H1 trình bày:

Bà Hồ Thị Thu H1 xác định, chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 là của bà H1 và bà H1 đã nhận của ông Nguyễn Quốc H tổng số tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) để thực hiện việc chuyển nhượng diện tích: 633,4m^2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 thì giá chuyển nhượng là 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng), các bên thực hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng làm 04 đợt vào các ngày 13/12/2021, 02/01/2022, 15/01/2022 và đợt 04 chậm nhất là 03 tháng kể từ ngày 15/01/2022 phải giao đủ. Ngoài ra, tại Điều 5 của hợp đồng các bên có thỏa thuận khác là: " Bên A phải mua 100m^2 thổ cư cho bên B; Bên A chịu thuế 50m^2 trả cho Nhà nước; bên B chịu thuế 50m^2 trả cho Nhà nước theo hợp đồng đã giao và ký giấy theo biên lai của sở thuế hiện hành. Khi nào bên A hoàn tất 100m^2 thổ cư, bên B phải ra công chứng sang nhượng cho bên A chậm nhất là 03 tháng, sổ ra giờ nào là ký giờ đó".

Nay ông H yêu cầu bà H1 trả lại cho ông H số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000đ và yêu cầu tính lãi suất của số tiền 2.000.000.000đ từ ngày 15/01/2022 đến ngày 10/10/2022 là 112.500.000đ (một trăm mười hai triệu, năm

trăm ngàn đồng) thì bà H1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, lý do bà H1 không đồng ý là vì:

- Thứ nhất: Bà H1 rất có thiện chí trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông H, cụ thể: Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc bà H1 đã thực hiện đăng ký xin chuyển mục đích 100m^2 đất thổ cư theo như thỏa thuận. Tuy nhiên, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có văn bản tạm ngừng tiếp nhận và xem xét, giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh nên bà H1 không chuyển mục đích sử dụng đất (mua thổ cư) cho ông H được.

Sau khi biết được thông tin là tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngừng tiếp nhận và xem xét, giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, bà H1 đã nhiều lần liên hệ ông H để thương lượng; Ông H đã đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên vào ngày 19/3/2022 mà không cần phải có thổ cư; số tiền mua thổ cư đối với 50m^2 mà bà H1 phải chịu (khoảng 120.000.000đ) sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng khi hai bên ký hợp đồng tại phòng công chứng.

- Thứ hai: Ông H đã đồng ý sửa đổi hợp đồng đặt cọc và đồng ý ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 19/3/2022 nhưng ông H tránh mặt và không có thiện chí thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu.

Lỗi dẫn đến việc các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 là do ông H vì vậy ông H phải bị mất tiền cọc.

Những người làm chứng:

1. Ông Trương Hồng H2 và bà Mai Thị L2 trình bày:

Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Quốc H và bà Hồ Thị Thu H1 cụ thể như thế nào thì ông Trương Hồng H2 và bà Mai Thị L2 không rõ. Ông H và bà L2 cũng không có quan hệ gì với bà H1, sở dĩ ông H và bà L2 biết bà H1 là do bà H1 có nhận chuyển nhượng của ông H, bà L2 một phần đất. Chuyển nhượng sau khi bà H1 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Quốc H.

Khoảng đầu năm 2022 (thời gian cụ thể không nhớ), ông Nguyễn Quốc H có đến gặp bà H1 tại nhà của ông H và bà L2, mục đích gặp nhau làm gì thì ông H và bà L2 không biết; Ông H và bà L2 chỉ nghe bà H1 nói với ông Nguyễn Quốc H là hiện nay Nhà nước không cho mua đất thổ cư, nếu ông Nguyễn Quốc H đồng ý tiếp tục mua đất không có thổ cư thì mua, bà H1 sẽ trừ lại cho ông Nguyễn Quốc H 50% giá tiền mua thổ cư như đã thỏa thuận còn nếu ông Nguyễn Quốc H không đồng ý mua thì bà H1 trả lại tiền cọc. Sau khi nghe nói như vậy thì ông Nguyễn Quốc H không trả lời thêm gì mà bỏ về.

2. Ông Lê Văn L1 trình bày:

Trước đây ông Nguyễn Quốc H mướn nhà nghỉ của ông L1 để ở trong thời gian lưu trú tại H nên ông L1 biết ông H. Thời gian ông H ở tại nhà nghỉ của ông L1 thì ông L1 biết được ông H có nhu cầu mua đất ở H. Do ông L1 biết bà H1 cần bán đất nên ông L1 giới thiệu cho ông H. Ông H chỉ giới thiệu cho hai người gặp nhau, không phải là người môi giới nên ông H và bà H1 thỏa thuận mua bán như thế nào ông L1 không biết.

Tuy nhiên, Sau khi ông H và bà H1 thỏa thuận đặt cọc và giao tiền cho nhau thì đất khu vực này lên giá, ông H có nói cho ông L1 biết việc bà H1 có ý định không muốn tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho ông H nữa nên bà H1 muốn trả lại tiền cọc cho ông H vì vậy, bà H1 không tiến hành làm các thủ tục, giấy tờ liên quan như đã thỏa thuận. Hơn nữa, ông H ở xa nên ông H muốn chuyển nhượng phần đất này lại cho ông T1 (ở H) để ông T1 thuận tiện giao dịch với bà H1. Việc này ông H có nhờ bà H1 ký chuyển tên qua cho ông T1 nhưng bà H1 không đồng ý. Sau khi ông H về Hà Nội thì ông H có nhờ ông L1 chuyển dùm số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) mà ông T1 đặt cọc để mua lại miếng đất này cho ông H.

Việc mua bán đất giữa ông H và ông T1 là do ông Nguyễn Trọng T2 làm môi giới, ông L1 không liên quan. Sau khi các bên thỏa thuận và giao tiền thì ông T2 có nhờ ông L1 ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là người làm chứng, khi ký ông L1 không đọc nội dung, mãi đến sau này ông L1 mới biết là ông T2 nhờ ông L1 ký với tư cách là người bán đất cho ông T1. Ông L1 xác định không bán đất cho ông T1 vì đất này không phải của ông L1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện X đã áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 229, Điều 235, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 120 và Điều 328 Bộ luật dân sự; Căn cứ mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Căn cứ Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H đối với bị đơn bà Hồ Thị Thu H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 giữa ông H và bà H1 vô hiệu. Buộc bà H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền đặt cọc đã nhận là 2.000.000.000đ.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu bà H1 tiếp tục chuyển nhượng diện tích 633,4m^2 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu tính lãi suất của số tiền 2.000.000.000đ từ ngày 15/01/2022 đến ngày 10/10/2022 là 112.500.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả; án phí; quyền kháng cáo và thời hạn thi hành bản án theo quy định.

Ngày 12-01-2023, ông Nguyễn Quốc H có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DSST ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện X với nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ngày 13-01-2023, bà H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu Tòa án phúc thẩm xác định nguyên đơn có lỗi toàn bộ dẫn đến vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên khoản tiền đặt cọc thuộc về bị đơn; Triệu tập ông T1, người đã trả tiền 02 tỷ đồng cho ông H và ông Nguyễn Trọng T2 (người môi giới) theo lời khai của ông Lê Văn L1 để làm rõ về sự chuyển nhượng tiền đặt cọc của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23-8-2023:

- Các đương sự gồm bà T (đại diện theo ủy quyền của ông H); bà H1 và ông S (đại diện theo ủy quyền của bà H1); ông T1; ông L1 đều xác nhận nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 giữa bà H1 với ông H và Hợp đồng đạt cọc ngày 20-01-2022 giữa ông H (ông L1) với ông T1 là cùng được đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng đối với diện tích đất 633,4m^2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC590111 của UBND huyện X cấp ngày 21/10/2021 cho bà H1.

- Bà T (đại diện theo ủy quyền của ông H) trình bày: Mặc dù về mặt hình thức thì Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 giữa bà H1 với ông H, ông H nhận chuyển nhượng đất của bà H1 với giá 5.000.000.000đ và ông H đã đặt cọc cho bà H1 2.000.000.000đ, nhưng trên thực tế thì ông H và bà L3 là người cùng mua chung đất của bà H1, do đó trong số tiền 2.000.000.000đ ông H đã đặt cọc cho bà H1 thì số tiền của ông H là 800.000.000đ và số tiền của bà L3 là 1.200.000.000đ (bà L3 có chứng từ chuyển 1.200.000.000đ cho ông H để ông H đặt cọc mua đất cho bà H1). Vì mục đích ông H bà L3 mua chung đất chuyển nhượng lướt sóng kiếm lời nên trong thời gian chờ bà H1 làm thủ tục để chuyển nhượng thì ông H đã nhờ ông L1 đứng tên nhận cọc 2.000.000.000đ để bán diện tích đất 633,4m^2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X nằm trong Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số DC590111 của UBND huyện X cấp ngày 21/10/2021 đứng tên bà H1 cho ông T1 với giá 5.400.000.000đ. Sau khi nhận cọc 2.000.000.000đ của ông T1 thì ông L1 đã chuyển trả 2.000.000.000đ cho ông H và ông H đã chuyển trả cho bà L3 1.200.000.000đ. Ban đầu khi khởi kiện thì ông H yêu cầu bà H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng quá trình giải quyết vụ án thì giữa ông H và bà L3 xảy ra mâu thuẫn nên ông H thay đổi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H1 và hiện nay ông H cũng không liên lạc gì với bà L3.

- Ông L1 trình bày: Khi thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 20-01-2022 thì ông T2 nhờ ông L1 ký với tư cách là người làm chứng, còn thực sự ông H là người chuyển nhượng đất cho ông T1. Sau khi ông T1 giao 2.000.000.000đ tiền cọc thì ông L1 đã chuyển trả 2.000.000.000đ cho ông H.

- Ông T2 trình bày: Ông T2 là người môi giới dịch vụ cho ông T1 mua đất của ông H. Ông T1 đã giao cho ông T2 200.000.000đ tiền dịch vụ, nay việc chuyển nhượng đất không thành ông T2 đồng ý trả lại 200.000.000đ cho ông T1.

- Tại phiên tòa ngày 23-8-2023, sau khi nghe Hội đồng xét xử phúc thẩm giải thích hiện nay bà H1 đã chuyển được 120m^2 đất thổ cư nên có thể tách thửa, nhằm mục đích tránh thiệt hại cho các bên có liên quan {có thể ông H và bà L3 phải có trách nhiệm với ông T1 đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 20-01-2022 giữa ông H (ông L1) với ông T1} thì bà H1, bà T (đại diện theo ủy quyền của ông H), ông T1, ông T2 đã thống nhất sơ bộ nội dung: Bà H1 đồng ý chuyển nhượng ½ diện tích đất chuyển nhượng cho ông T1 với giá 2.700.000.000đ và giảm cho ông T1 100.000.000đ; còn lại 2.600.000.000đ thì bà H1 đã nhận tiền cọc của ông H 2.000.000.000đ, ông T2 đồng ý trả ông T1 200.000.000đ để ông T1 trả cho bà H1, còn lại 400.000.000đ thì ông H và bà L3 có trách nhiệm trả cho bà H1 để giải quyết dứt điểm Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 giữa bà H1 với ông H và Hợp đồng đặt cọc ngày 20-01-2022 giữa ông H (ông L1) với ông T1. Các đương sự xin tạm ngừng phiên tòa để ông H và bà L3 trao đổi đưa ra quyết định.

Tại phiên tòa ngày 13-9-2023: Bà T (đại diện theo ủy quyền của ông H) cho biết hiện nay ông H và bà L3 mâu thuẫn nên ông H không liên hệ được với bà L3. Ông H chỉ đồng ý giao cho bà H1 150.000.000đ, do đó việc hòa giải không thành.

- Bà H1, ông S (đại diện theo ủy quyền của bà H1) và luật sư Đ có quan điểm:

+ Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 thì chuyển được mục đích sử dụng có đất ở mới đáp ứng được yêu cầu của ông H; mặc dù hai bên có thỏa thuận thời hạn chuyển sang đất ở là 03 tháng, tuy nhiên về trình tự thủ tục thời hạn chuyển sang đất ở là do cơ quan nhà nước thực hiện do đó hai bên không thể thỏa thuận về thẩm quyền của cơ quan nhà nước nên mới ghi thêm trong hợp đồng đặt cọc là khi nào có sổ đỏ sẽ công chứng chuyển nhượng.

+ Hiện nay bà H1 đã làm xong thủ tục chuyển sang đất ở, nếu ông H đồng ý mua thì bà H1 vẫn giữ nguyên thỏa thuận theo mục đích khởi kiện ban đầu của ông H là yêu cầu bà H1 phải thực hiện việc chuyển nhượng đất.

+ Ông H ủy quyền tham gia tố tụng cho bà T là để yêu cầu bà H1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; ông T1 đã trả tiền cho ông H (2.000.000.000đ) và đã giao cho ông T2 (200.000.000đ) để mua diện tích đất mà ông H đã đặt cọc mua của bà H1, do đó ông H nên thực hiện nội dung mà các bên đương sự đã thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23-8-2023.

- Bà T (đại diện theo ủy quyền của ông H) có quan điểm:

+ Thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 là 03 tháng nhưng bà H1 không thực hiện được thỏa thuận này.

+ Ban đầu ông H khởi kiện bà H1 buộc bà H1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng sau đó ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện vì không liên hệ được với bà H1.

+ Theo văn bản trả lời của UBND huyện X cho biết UBND huyện X không có văn bản về việc tạm ngừng xem xét hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Bà H1 không nộp được hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất nên thuộc lỗi của bà H1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Việc tuân theo pháp luật tại Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật; về nội dung:

[1]. Bà T đại diện theo ủy quyền của ông H rút đơn kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông H.

[2]. Đối với kháng cáo của bà H1:

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 thì ông H nhận chuyển nhượng diện tích đất 633,4m^2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X của bà H1 với giá 5.000.000.000đ và đã đặt cọc cho bà H1 2.000.000.000đ; tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận bà H1 có trách nhiệm mua thổ cư, thời hạn là 03 tháng và khi nào sổ ra sẽ ra công chứng; quá trình khởi kiện ông H có yêu cầu bà H1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm bà H1 đã chuyển được đất thổ cư và chấp nhận bán ½ diện tích đất chuyển nhượng để tránh thiệt hại cho các bên có liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng nhưng việc hòa giải không thành.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm cho thấy:

- Việc chuyển nhượng diện tích đất 633,4m^2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X là cùng liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 giữa

bà H1 với ông H và Hợp đồng đặt cọc ngày 20-01-2022 giữa ông H (ông L1) với ông T1.

- Có căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 mặc dù về hình thức thì một mình ông H là người đặt cọc mua đất của bà H1, nhưng thực chất thì ông H và bà L3 hùn tiền mua chung đất của bà H1. Trong số tiền 2.000.000.000đ ông H đã đặt cọc cho bà H1 thì số tiền của ông H là 800.000.000đ, còn số tiền của bà L3 là 1.200.000.000đ (có chứng từ thể hiện bà L3 chuyển tiền cho ông H để ông H đặt cọc mua đất của bà H1).

- Việc không đưa bà L3 vào tham gia tố tụng là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà L3 vì trên thực tế hiện nay bà H1 đã chuyển được mục đích sử dụng đất có đất thổ cư nên bà L3 có quyền quyết định việc nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này hoặc ½ diện tích đất này để đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 20-01-2022 giữa ông H (ông L1) với ông T1.

Xét thấy ông H và bà L3 cùng hùn chung tiền mua đất lướt sóng kiếm lợi nhuận, ông H đã thay mặt bà L3 nhận cọc để bán đất cho ông T1 nên nếu không có đất chuyển nhượng cho ông T1 thì ông T1 sẽ yêu cầu giải quyết Hợp đồng đặt cọc ngày 20-01-2022 đối với ông H, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại đưa bà L3 vào tham gia tố tụng để giải quyết các quan hệ tranh chấp trong cùng một vụ án để đảm bảo quyền lợi cho các bên có liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định về vụ án như sau:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T đại diện theo ủy quyền của ông H rút kháng cáo yêu cầu bà H1 phải chịu lãi suất của số tiền 2.000.000.000đ từ ngày 15/01/2022 đến ngày 10/10/2022 là 112.500.000đ (một trăm mười hai triệu, năm trăm ngàn đồng) nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông H.

[2]. Mặc dù cả 02 hợp đồng đặt cọc là Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 giữa bà H1 với ông H và Hợp đồng đặt cọc ngày 20-01-2022 giữa ông H (ông L1) với ông T1 là cùng được đặt cọc để chuyển nhượng đối với diện tích đất 633,4m2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X thuộc quyền sử dụng đất của bà H1, trong đó ông H (bà L3) là người ở giữa vừa là người đặt cọc để mua đất của bà H1 nhưng đồng thời lại là người nhận cọc để bán diện tích đất này cho ông T1 trong khi thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa ông H (bà L3) với bà H1 chưa xong, nhưng cả 02 hợp đồng đặt cọc này là hoàn toàn độc lập, do đó quyền và nghĩa vụ của các bên có liên quan trong việc chuyển nhượng diện tích đất 633,4m^2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X là cũng khác nhau.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm ông H không trình bày rõ cụ thể các mối quan hệ và những người có liên quan, đồng thời những người có liên quan trong việc chuyển nhượng đối với diện tích đất 633,4m^2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X cũng không có yêu cầu nên không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết, do đó Hợp đồng đặt cọc ngày 20-01-2022 giữa ông H (ông L1) với ông T1 nếu có tranh chấp thì sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án khác.

[4]. Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 giữa bà H1 với ông H (bà L3):

Mặc dù trình tự thủ tục và thời hạn chuyển mục đích sử dụng sang đất ở là phụ thuộc vào cơ quan hành chính Nhà nước, tuy nhiên sự thỏa thuận về thời hạn là do các đương sự có quyền tự quyết định.

Tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 các bên đã thỏa thuận bà H1 phải mua 100m^2 thổ cư, bà H1 và ông H mỗi bên phải chịu thuế 50m^2 cho nhà nước "*khi nào bên A (bà H1) hoàn tất 100m2 thổ cư bên B (ông H) phải ra công chứng sang nhượng cho bên A chậm nhất là 3 tháng, sổ ra giờ nào là ký giờ đó*", tuy nhiên việc bà H1 không chuyển được mục đích sử dụng sang đất ở trong thời hạn 03 tháng như trình bày của bà H1 là do lỗi khách quan. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H hủy việc chuyển nhượng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021, bà H1 phải trả lại cho ông H 2.000.000.000đ tiền cọc là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Từ các lý do trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H1, không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà H1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên bà H1 được miễn nộp tiền án phí theo quy định; ông H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 289; Khoản 1, Điều 308 Bộ Luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Thu H1; không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DSST ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện X, tuyên xử như sau:

[1]. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H theo Đơn kháng cáo ngày 12-01-2023 về việc kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DSST ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện X.

[2]. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H đối với bà Hồ Thị Thu H1, về việc yêu cầu bà Hồ Thị Thu H1 tiếp tục chuyển

nhượng diện tích 633,4m^2 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

[3]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H đối với bà Hồ Thị Thu H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 giữa ông Nguyễn Quốc H và bà Hồ Thị Thu H1 vô hiệu. Buộc bà Hồ Thị Thu H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền đặt cọc đã nhận là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

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 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H đối với bà Hồ Thị Thu H1, về việc yêu cầu tính lãi suất của số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) từ ngày 15/01/2022 đến ngày 10/10/2022 là 112.500.000đ (một trăm mười hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

[5]. Về án phí:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hồ Thị Thu H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 72.000.000đ (Bảy mươi hai triệu đồng). Căn cứ theo điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội thì bà Hồ Thị Thu H1 là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí nên bà Hồ Thị Thu H1 được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

Ông Nguyễn Quốc H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.625.000đ (năm triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng), khấu trừ vào 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp là theo Biên lai thu tiền số 0011116 ngày 08/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, như vậy ông Nguyễn Quốc H còn phải nộp tiếp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.325.000đ (năm triệu, ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Hồ Thị Thu H1 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Quốc H phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Nguyễn Quốc H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011620 ngày 02-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, như vậy ông Nguyễn Quốc H đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 20-9-2023).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. X;
- VKSND H. X;
- Chi cục THADS H. X;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thị Quang

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Minh Châu **Cao Minh Vỹ** **Nguyễn Thị Quang**

QUAN ĐIỂM BẢO LƯU Ý KIẾN
CỦA THẨM PHÁN CHỦ TỌA NGUYỄN THỊ QUANG

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và sự xác nhận của các bên đương sự thể hiện:

[1]. Việc chuyển nhượng diện tích đất 633,4m2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X là cùng liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 giữa bà H1 với ông H và Hợp đồng đạt cọc ngày 20-01-2022 giữa ông H (ông L1) với ông T1.

[2]. Có căn cứ xác định mặc dù về hình thức thì trong Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 chỉ có một mình ông H là người đặt cọc mua đất của bà H1, nhưng trên thực tế thì ông H và bà L3 cùng hùn tiền mua chung đất của bà H1. Trong số tiền 2.000.000.000đ ông H đã đặt cọc cho bà H1 thì số tiền của ông H là 800.000.000đ, số tiền của bà L3 là 1.200.000.000đ (có chứng từ thể hiện bà L3 chuyển tiền cho ông H để ông H đặt cọc mua đất của bà H1).

[3]. Án sơ thẩm có thiếu sót về tố tụng:

Cả 02 hợp đồng đặt cọc {Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 giữa bà H1 với ông H và Hợp đồng đạt cọc ngày 20-01-2022 giữa ông H (ông L1) với ông T1} là cùng đối với diện tích đất 633,4m2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X và đều có thỏa thuận về điều khoản phạt cọc, trong đó: Ông H (bà L3) là người ở giữa vừa là người đặt cọc để mua đất của bà H1 nhưng đồng thời lại là người nhận cọc để bán diện tích đất này cho ông T1 trong khi thủ tục chuyển nhượng đất giữa bà H1 với ông H (bà L3) chưa xong. Tuy nhiên quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà L3, ông T1, ông T2 vào tham gia tố tụng và không giải quyết hậu quả của tính liên quan của 02 hợp đồng đặt cọc đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 633,4m2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X là có thiếu sót.

[4]. Từ thiếu sót của bản án sơ thẩm về tố tụng dẫn đến việc giải quyết về nội dung của bản án sơ thẩm là không toàn diện, đầy đủ:

Tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 13-12-2021 ông H (bà L3) và bà bà H1 cũng có thỏa thuận về thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng là "… sổ ra giờ nào là ký giờ đó".

Căn cứ vào thực tiễn việc chuyển mục đích sử dụng sang đất ở tại địa phương thể hiện bà H1 không chuyển được mục đích sử dụng sang đất ở trong thơi hạn 03 tháng là do khách quan.

Thực tế hiện nay thì bà H1 đã chuyển được mục đích sử dụng sang đất ở do đó để đảm bảo quyền và lợi ích hợp hợp pháp chung cho các bên đương sự có liên quan đến việc chuyển nhượng đối với diện tích đất 633,4m2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X thì cần đưa bà L3, ông T1, ông T2 vào tham gia tố tụng để giải quyết; bà L3 có thể quyết định việc nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này hoặc ½ diện tích đất này để đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 20-01-2022 giữa ông H và bà L3 (do ông L1 đại diện) với ông T1.

*** Vì các lý do trên, Thẩm phán chủ tọa Nguyễn Thị Quang bảo lưu ý kiến**:

- Việc giải quyết tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng đối với diện tích đất 633,4m2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X là cần phải được xem xét giải quyết đối với cả 02 hợp đồng đặt cọc trong cùng một vụ án mới thấu tình đạt lý và đảm bảo bảo pháp luật về tố tụng và nội dung.

- Cần thiết phải hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để giao hồ sơ về lại cho Tòa án huyện X giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

- Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà L3, ông T1, ông T2 vào tham gia tố tụng và không giải quyết hậu quả của tính liên quan của 02 hợp đồng đặt cọc đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 633,4m2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 25 thị trấn P, huyện X là do các đương sự không khai ở cấp sơ thẩm, do đó việc bản án sơ thẩm bị hủy là không thuộc lỗi chủ quan của Tòa án cấp sơ thẩm.

THẨM PHÁN CHỦ TỌA

Nguyễn Thị Quang