

Bản án số: 237/2024/DS-PT
Ngày 30 – 9 – 2024
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 Lý Thị Lệ Thủy

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên – 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.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa 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 224/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 253/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 213/2024/QĐ-TA ngày 30 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thủy T, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cư trú tại: Tổ E, thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1974; cư trú tại: Số A T, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1993 (có mặt);

Cư trú tại: Ấp K, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1975; cư trú tại: Khu phố N, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Tăng Bình D, sinh năm 1954 (vắng mặt) và bà Võ Thị N, sinh năm 1960 (vắng mặt); cùng cư trú tại: Tổ F, thôn N, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Huỳnh Thanh M, sinh năm 1977 (vắng mặt); cư trú tại: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Ông Nguyễn Ngọc M1, sinh năm 1979 (vắng mặt); cư trú tại: CH T chung cư E, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Võ Đăng N1, sinh năm 1990 (vắng mặt); cư trú tại: Số A kênh A, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Đinh Thị Phương T2, sinh năm 1995 (vắng mặt); cư trú tại: Số H Đường số C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Thủy T, là nguyên đơn và ông Nguyễn Trọng H, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2023 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – bà Trần Thị Thủy T trình bày:

Qua người môi giới là chị N2, vào ngày 19/2/2020 bà T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng H thửa đất số 487, tờ bản đồ 34 xã Đ, diện tích 15.815m² (trong đó có 300m² đất thổ cư còn lại là đất nông nghiệp). Thửa đất này chủ đất là ông Tăng Bình D nhưng chị N2 nói đất này là của ông H nên bà T mới ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H vào ngày 19/02/2020. Trước đó bà T và ông H có thỏa thuận ngày 13/2/2020 bà T đặt cọc cho ông H 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), cam kết 05 ngày sau sẽ đặt cọc thêm 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng), tuy nhiên sau đó bà T thỏa thuận với ông H đặt cọc thêm 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 19/2/2020. Hai bên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 13/2/2020 và ký kết hợp đồng đặt cọc mới vào ngày 19/2/2020. Ghi tổng số tiền đặt cọc hai lần là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc bà T nhận chuyển nhượng đất của ông H với giá 25.000.000.000đ (hai mươi lăm tỷ đồng), bà T đặt cọc trước cho ông H 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 19/2/2020. Thỏa thuận đến ngày 12/03/2020 thì phải ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên sau đó các bên có thỏa thuận lại thời hạn đặt cọc và số tiền đặt cọc, cụ thể ngày 19/3/2020 ông H yêu cầu bà T đặt cọc thêm cho ông H 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) để kéo dài thời hạn đặt cọc, hai bên chỉ thỏa thuận miệng và nhắn tin qua lại chứ không làm giấy tờ gì. Hai bên hẹn nhau sáng ngày 20/03/2020 các bên sẽ ra văn phòng công chứng để bà T chồng thêm cho ông H 3.000.000.000đ (ba tỷ

đồng) và công chứng hợp đồng đặt cọc, hai bên chỉ thỏa thuận miệng và nhấn tin qua lại chứ không làm giấy tờ gì.

Tuy nhiên đến ngày 20/3/2020 bà T và ông H cùng ra văn phòng công chứng ở Văn phòng công chứng Minh Đức, thì phát hiện thửa đất số 487 bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng H đang bị tranh chấp giữa bà Đ Vũ Thị H1 và ông Tăng Bình D, thửa đất này chủ đất ông Tăng Bình D đã thỏa thuận bán lại cho bà Đ Vũ Thị H1 vào ngày 26/6/2019, vụ việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà H1 và ông D đã được Tòa án nhân dân huyện Châu Đức nhận đơn giải quyết vào ngày 20/3/2020 và đình chỉ giải quyết vụ án vào ngày 17/4/2020 do bà H1 rút đơn khởi kiện. Lúc mua bán đất do tin tưởng chị N2 là người môi giới nên bà T không tìm hiểu thông tin chủ đất. Ông H1 cũng không đưa giấy tờ gì chứng minh ông H1 là chủ đất cho bà T xem.

Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc với ông H1 thì ông H1 còn độc thân, chưa kết hôn với bà T2 nên nguyên đơn không yêu cầu vợ của ông H1 là bà Đinh Thị Phương T2 cùng liên đới trả lại tiền đặt cọc.

Vào ngày 13/4/2024, bà Nguyễn Thị Phương T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, xin rút yêu cầu phạt cọc. Tuy nhiên tại phiên tòa bà T1 thay đổi ý kiến, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông H1 trả lại cho bà T 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) tiền đã đặt cọc, đồng thời bồi thường cho bà T 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc. Tổng cộng là 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng).

2. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/7/2022 và quá trình tố tụng, bị đơn – ông Nguyễn Trọng H trình bày:

Vào ngày 10/2/2020, ông H có đặt cọc mua thửa đất số 487, tờ bản đồ số 34, diện tích 15.732m² do ông Tăng Bình D và bà Võ Thị N làm chủ, ông H đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 14.600.000.000đ (mười bốn tỷ sáu trăm triệu đồng), ông H đã đặt cọc cho ông D và bà N tổng số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) chia thành ba lần. Hai bên thỏa thuận đến ngày 12/3/2020 ông H sẽ chồng số tiền còn lại và các bên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thửa đất này do ông H mua chung với ông Huỳnh Thanh M, ông Võ Đăng N1, Nguyễn Ngọc M1, ông H là người chịu trách nhiệm đứng ra đặt cọc và tìm khách để bán.

Sau khi đặt cọc thửa đất này thì ông H tìm khách để bán, được sự giới thiệu của anh Mai Thành T3 và anh Võ Tấn S thì ông H gặp bà T, bà T có nhu cầu mua, sau khi thống nhất giá cả với ông H thì đặt cọc mua thửa đất số 487, tờ bản đồ số 34, diện tích 15.732m² với giá 25.000.000.000đ (hai mươi lăm tỷ đồng) và đặt cọc cho ông H 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 19/2/2020. Theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận ngày 12/3/2020 bà T sẽ giao hết số tiền còn lại và các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) bà T đặt

cọc cho ông H thành hai lần, lần một là ngày 13/2/2020 bà T đặt cọc cho ông H 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), cam kết 05 ngày sau sẽ đặt cọc thêm 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng), tuy nhiên sau đó ông H và bà T thỏa thuận lại bà T đặt cọc thêm 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 19/2/2020. Hai bên cam kết hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 13/2/2020 và ký kết hợp đồng đặt cọc mới vào ngày 19/2/2020. Ghi tổng số tiền đặt cọc hai lần là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng), ông H đã nhận đủ số tiền đặt cọc 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) của bà T.

Đến ngày 12/3/2020, ông H gọi bà T yêu cầu bà T phải ra chồng tiền và công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T nói không đủ tiền để công chứng thì ông H chấm dứt hợp đồng với bà T. Qua ngày 12/3/2020, nói chuyện tình cảm thì ông H mới cho thêm vài ngày. Bà T có xin qua tuần để chồng thêm 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng) tiền cọc, chỉ nói miệng với nhau không làm văn bản. Qua tuần ông H có nhắn tin vào ngày 19/3/2020 cho bà T để lấy tiền nhưng bà T nhắn lại với ông H không đủ tiền, lúc đó bà T cũng đồng ý mất cọc. Sau đó bà T có hẹn với người môi giới là ngày 20/3/2020 ra văn phòng công chứng để chồng thêm tiền cọc cho ông H nhưng đến ngày 20/3/2020 bà T cũng không chồng tiền.

Vào ngày 12/3/2020, là ngày ông H hẹn với ông D ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà T, bà T công chứng nên ông H và những người mua chung chồng đủ tiền cho ông D, ông D công chứng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng ủy quyền lại cho anh Huỳnh Thanh M và anh Nguyễn Ngọc M1. Ngày 20/3/2020, bà T không chồng tiền nên ông Huỳnh Thanh M và Nguyễn Ngọc M1 được sự ủy quyền của ông Tăng Bình D đứng ra chuyển nhượng lại thửa đất cho ông H. Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2020 công chứng tại Văn phòng Công chứng Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến bây giờ đã chuyển nhượng qua nhiều chủ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T về việc trả lại số tiền 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) và phạt cọc 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Bà T lấy lý do đất đang tranh chấp nên không giao dịch là không đúng, vì đất vẫn chuyển nhượng bình thường, ông H vẫn có nhu cầu bán cho bà T. Ngoài ra yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án trên. Lý do tới thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà T không đủ tiền để chồng nên các bên không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng N3 trình bày:

Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T vì tại thời điểm đặt cọc bà T biết rõ đất này ông H mua của ông D. Ông H vẫn cho bà T gia hạn thời gian đặt cọc nhưng bà T không có tiền để đặt cọc thêm là do lỗi của bà T. Thửa đất này có sự góp vốn mua chung của ông và ông Huỳnh Thanh M, ông Nguyễn Ngọc M1, ông Nguyễn Trọng H, thời gian xảy ra vụ việc đã lâu rồi, sự việc góp vốn

cụ thể như thế nào ông không nhớ. Hiện nay ông và ông M, ông H, ông M1 không có tranh chấp, tại phiên tòa ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Tăng Bình D, bà Võ Thị N, ông Huỳnh Thanh M, ông Nguyễn Ngọc M1:

Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không gửi văn bản có ý kiến về nội dung vụ án.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T đối với bị đơn ông Nguyễn Trọng H.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2020 giao kết giữa bà Trần Thị Thủy T và ông Nguyễn Trọng H.

Buộc ông Nguyễn Trọng H phải hoàn trả cho bà Trần Thị Thủy T số tiền đặt cọc là 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu 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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T về việc buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Trọng H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

7. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự để xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thủy T và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trọng H; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thủy T về việc buộc ông Nguyễn Trọng H phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) và yêu cầu phạt cọc 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

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

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

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thủy T và ông Nguyễn Trọng H thì thấy:

[2.1] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Ngày 19/02/2020, bà Trần Thị Thủy T và ông Nguyễn Trọng H ký hợp đồng đặt cọc có nội dung: Bà T đặt cọc cho ông H số tiền 2.500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số N 437381 do UBND huyện C cấp ngày 19/10/1998, tên người sử dụng là ông Tăng Bình D, thửa đất số 487, tờ bản đồ số 34, tại xã Đ, huyện C, diện tích 15.732 m²; giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 25.000.000.000đ (hai mươi lăm tỷ đồng); thỏa thuận về thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Trong thời hạn 19 ngày kể từ ngày

19/02/2020, nhằm ngày 10/03/2020, trễ nhất là ngày 12/03/2020 là phải ra công chứng...”.

Theo xác nhận của bà T, ông H thì: bà T đã giao cho ông H số tiền cọc 2.500.000.000 đồng.

[2.2] Theo xác nhận của bà T, ông H thì đến ngày 12/3/2020, các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và không tiến hành việc thanh toán tiền chuyển nhượng còn lại.

Đồng thời, theo nguyên đơn xác nhận: ngày 12/3/2020 là ngày công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên do bận công việc không thể sắp xếp nên đã trao đổi với bị đơn là đến ngày 20/3/2020 sẽ chùng thêm 3.000.000.000 đồng để ký lại hợp đồng đặt cọc, nhằm kéo dài thời hạn đặt cọc. Còn theo bị đơn: ngày 12/3/2020, do nguyên đơn không chuẩn bị đủ tiền nên đã thỏa thuận với bị đơn là đến ngày 20/3/2020 thì cùng ra phòng công chứng, nguyên đơn sẽ đưa thêm 3.000.000.000 đồng đặt cọc cho bị đơn để nhằm mục đích ký lại hợp đồng đặt cọc, kéo dài thời hạn đặt cọc cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, đến thời hạn ngày 20/3/2020 thì bà T không đặt cọc thêm số tiền 3.000.000.000 đồng và không ký lại hợp đồng đặt cọc như thỏa thuận.

[2.3] Xét lỗi dẫn đến việc bà Trần Thị Thủy T và ông Nguyễn Trọng H không ký giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 487, tờ bản đồ số 34, tại xã Đ, huyện C, diện tích 15.732 m² thì thấy:

[2.3.1] Theo xác nhận của bà T và ông H đến thời hạn ngày 20/3/2020 thì các bên có ra phòng công chứng, tuy nhiên, bà T không đưa thêm số tiền 3.000.000.000 đồng cho ông H để ký tiếp đặt cọc nhằm gia hạn thêm thời gian đặt cọc. Đây là nguyên nhân dẫn đến các bên không ký giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 487, tờ bản đồ số 34, tại xã Đ.

[2.3.2] Xét lý do bà T cho rằng: Đến ngày 20/3/2020 bà T không đưa thêm tiền cho ông H để ký lại hợp đồng đặt cọc, vì do thửa đất có tranh chấp giữa bà Đ Vũ Thị H1 và ông Tăng Bình D đang được Tòa án nhân dân huyện Châu Đức nhận đơn giải quyết ngày 20/3/2020 và ông H1 cũng không đưa giấy tờ chứng minh ông H1 là chủ đất cho bà T xem thì thấy:

Thứ nhất, xét lý do bà T cho rằng ông H1 không đưa giấy tờ chứng minh ông H1 là chủ đất thì thấy:

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2020 thì bản thân bà T đã được ông H1 cung cấp thông tin chủ sử dụng thửa đất số 487, tờ bản đồ số 34, xã Đ, huyện C là ông Tăng Bình D.

Theo tài liệu, chứng cứ mà ông H1 cung cấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/02/2020 thì thấy: Ngày 10/02/2020, ông Tăng Bình D, bà Võ Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 487, tờ bản đồ số 34, xã Đ cho ông H1; giá chuyển

nhượng là 14.600.000.000 đồng; đã đặt cọc tổng số tiền 3.000.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 12/3/2020 ra phòng công chứng chồng đủ tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Đến ngày 19/02/2020, ông H1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà T với giá 25.000.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 12/3/2020 ra phòng công chứng chồng đủ tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Hợp đồng đặt cọc giữa ông H1 với vợ chồng ông D và hợp đồng đặt cọc giữa ông H1 với bà T đều thể hiện ngày giao kết hợp đồng là ngày 12/3/2020. Đến ngày 12/3/2020, vợ chồng ông D và ông H1 ra phòng công chứng, ông H1 thanh toán tiếp số tiền chuyển nhượng cho ông D với tổng số tiền 13.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 12/3/2020, bà T không tới phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng vì lý do bận việc không thể sắp xếp được thời gian ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì bà T không ra phòng công chứng, nên trong ngày 12/3/2020, vợ chồng ông D cùng 03 con đã lập giấy ủy quyền cho ông Huỳnh Thanh M, ông Nguyễn Ngọc M1 (hai cổ đông hùn tiền cùng với ông H1) có nội dung: Ông M, ông M1 được quyền quản lý, sử dụng, chuyển mục đích sử dụng, đo đạc chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, góp vốn, ... đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 487 tờ bản đồ số 34, xã Đ, huyện C.

Như vậy, có thể thấy, trường hợp ngày 12/3/2020, bà T tới phòng công chứng, có mặt chủ sử dụng đất là gia đình ông Tăng Bình D thì ông H1 cũng có thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà T dưới dạng là người được ủy quyền, hoặc gia đình ông D sẽ ký chuyển nhượng sang tên trực tiếp cho bà T. Do đó, có căn cứ xác định ngày 12/3/2020, bà T không tới phòng công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền cho ông H1 là lỗi hoàn toàn thuộc về bà T.

Đồng thời, pháp luật không nghiêm cấm việc ông H1 mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất với chủ sử dụng thửa đất là ông D, chưa sang tên; nhưng lại không được nhận cọc của bà T. Bởi lẽ, mục đích của các bên đặt cọc là hướng đến một thời hạn quy định, các bên ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng đặt cọc giữa bà T và ông H1 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là phù hợp.

Vì vậy, do bà T cho rằng ông H1 không đưa giấy tờ chứng minh ông H1 là chủ đất nên không đưa thêm tiền để ký lại hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở.

Thứ hai, theo xác nhận của bà T và ông H1 thì vào ngày 12/3/2020, bà T thỏa thuận với ông H1 là sẽ chồng thêm tiền cọc 3.000.000.000 đồng cho ông H1 để ra phòng công chứng ký lại hợp đồng đặt cọc vào ngày 20/3/2020 nhằm kéo dài thêm thời hạn ký giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng đến ngày

20/3/2020, các bên cùng ra phòng công chứng thì bà T không chồng tiền và từ chối ký lại hợp đồng đặt cọc.

Xét lý do bà T cho rằng thửa đất trên có tranh chấp giữa bà Đ Vũ Thị H1 và ông Tăng Bình D đang được Tòa án giải quyết nên đã không chồng thêm tiền và không ký hợp đồng đặt cọc thì thấy: Căn cứ vào hồ sơ khởi kiện của bà Đ Vũ Thị H1 nộp tại Tòa án nhân dân huyện Châu Đức ngày 20/3/2020 thể hiện: Bà H1 yêu cầu ông D trả lại tiền đặt cọc đã nhận 2.000.000.000 đồng do đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 487 từ năm 2019 mà các bên không thực hiện được việc ký giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, đối tượng tranh chấp không phải là thửa đất 487, mà đối tượng là hợp đồng đặt cọc (cụ thể là số tiền cọc ông D đã nhận cọc của bà H1). Do đó, bà T cho rằng thửa đất có tranh chấp là không có cơ sở. Điều này đã được thể hiện: Ngày 23/3/2020, thì các ông (Huỳnh Thanh M, Nguyễn Ngọc M1) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 487 cho ông H1; đến ngày 22/4/2020, thì ông H1 đã được cập nhật biến động đứng tên thửa đất. Do đó, bà T đưa ra lý do đất có tranh chấp để không tiếp tục chồng tiền và ký lại hợp đồng đặt cọc nhằm kéo dài thời hạn giao kết hợp đồng theo thỏa thuận từ ngày 12/3/2020 là không thuyết phục, không có cơ sở.

Thứ 3, ngày 12/3/2020 ông H1, bà T thỏa thuận để cho bà T chồng thêm tiền để ký lại hợp đồng đặt cọc vào ngày 20/3/2020. Không phải là đến ngày 20/3/2020, các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đến ngày 20/3/2020 thửa đất chưa sang tên ông H1 và đất có tranh chấp nên ngày 20/3/2020 không thể ký giao kết được hợp đồng chuyển nhượng, lỗi thuộc về ông H1 là không phù hợp và không đúng với bản chất của nội dung của vụ án.

Từ những phân tích trên, có căn cứ để xác định: Bà T không chồng thêm tiền để ký lại hợp đồng đặt cọc vào ngày 20/3/2020 là nguyên nhân dẫn đến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 487, tờ bản đồ số 34, xã Đ, huyện C. Lý do bà T đưa ra để không chồng tiền thêm và không ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2020 là không có cơ sở. Do đó, lỗi dẫn đến các bên không ký giao kết được hợp đồng chuyển nhượng thuộc hoàn toàn về bà T.

Căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2020 và Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 thì bà T bị mất cọc; nên ông H1 không phải có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền cọc đã nhận 2.500.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn thỏa thuận do lỗi của cả bà T và ông H1, trong trường hợp này buộc ông H1 phải trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trọng H, không chấp nhận kháng cáo của bà

Trần Thị Thủy T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông H phải hoàn trả tiền cọc và tiền phạt cọc.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí: 113.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Trọng H không phải chịu.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị Thủy T phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thủy T;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trọng H;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thủy T về việc buộc ông Nguyễn Trọng H phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) và yêu cầu phạt cọc 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2020.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Thủy T phải chịu 113.000.000đ (Một trăm mười ba triệu đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.300.000đ (bốn mươi một triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010982, ngày 18/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Bà T phải nộp thêm 71.700.000đ (Bảy mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Thủy T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0000835 ngày 11/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà T đã nộp xong.

Ông Nguyễn Trọng H không phải chịu; hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số

0000807 ngày 04/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2024).

5. 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;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long