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: 70/2024/DS-PT
Ngày 15 - 4 - 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: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Ngày 15 tháng 4 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 35/2024/TLPT-DS ngày 01/3/2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 27-12-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2024/QĐ-PT ngày 12/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2024/QĐ-PT ngày 28/3/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lưu Thị Huỳnh H, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều A, sinh năm 1990 (vắng mặt); địa chỉ: I đường số D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1975 (có mặt); địa chỉ: F L, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Hồng Q, sinh năm 1970 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

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

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Vũ Anh T, sinh năm 1973 (có mặt); địa chỉ: Số B N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người làm chứng:* Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Chung cư T, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. *Người kháng cáo:* Bà Lưu Thị Huỳnh H, sinh năm 1985, là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/7/2022, bà H và vợ chồng ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Lê Thanh B, số công chứng 002005, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung như sau:

Các thửa đất các bên thoả thuận chuyển nhượng là:

+ Thửa đất số 772, tờ bản đồ số 22 diện tích 3.803m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 774036 ngày 05/12/2018.

+ Thửa đất số 775, tờ bản đồ số 22 diện tích 9.629m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 774039 ngày 05/12/2018.

+ Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 22, diện tích 394m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã P) công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 874318 ngày 28/3/2011.

+ Thửa đất số 773, tờ bản đồ số 22, diện tích 8095m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 774040 ngày 05/12/2018.

+ Thửa đất số 353, tờ bản đồ số 22, diện tích 11361m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 976745 ngày 05/3/2019.

+ Thửa đất số 697, tờ bản đồ số 22, diện tích 1589 m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 011637 ngày 24/7/2018.

+ Thửa đất số 774, tờ bản đồ số 22, diện tích 2868m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công

nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 774037 ngày 07/12/2018.

+ Thửa đất số 155, tờ bản đồ số 22, diện tích 5494m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CO 742204 ngày 28/8/2018.

+ Thửa đất số 698, tờ bản đồ số 22, diện tích 2526m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 001636 ngày 24/7/2018.

+ Thửa đất số 232, tờ bản đồ số 22, diện tích 960,9m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 011634 ngày 24/7/2018.

+ Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 22, diện tích 9304m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 011635 ngày 24/7/2018.

+ Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 22, diện tích 132m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND huyện T (nay là thị xã P) công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BH 936441 ngày 05/01/2022.

Giá chuyển nhượng các thửa đất trên là 46.800.000.000 đồng (bốn mươi sáu tỷ tám trăm triệu đồng), thoả thuận đặt cọc số tiền 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng).

Các bên thoả thuận thời hạn đặt cọc và phạt cọc theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc: Thời hạn đặt cọc 20 ngày kể từ ngày 30/7/2022, trong khoản thời gian này các bên có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật; Trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật thì thời hạn đặt cọc được gia hạn thêm 10 ngày. Trong trường hợp bà H từ chối nhận chuyển nhượng QSDĐ nêu trên thì bà H sẽ chịu mất số tiền cọc đã giao cho ông Q, bà H1, trường hợp ông Q, bà H1 không thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho bà thì phải hoàn trả cho bà số tiền đã đặt cọc và bồi thường khoản tiền tương ứng với số tiền đã đặt cọc.

Tại Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022, thoả thuận ông Q, bà H1 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện trích lục Sơ đồ vị trí đối với các thửa đất trên và thực hiện nghĩa vụ tài chính có liên quan đến các thửa đất trên để các bên thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời ông Q, bà H1 cam kết các thửa đất sẽ chuyển nhượng là tiếp giáp liền thửa với nhau.

Ngoài ra các bên còn thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của mình theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022.

Về việc thực hiện hợp đồng: Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà đã thanh toán cho ông Q, bà H1 số tiền 10.000.000.000 đồng.

Hết thời hạn 20 ngày kể từ ngày 30/7/2022 ông Q, bà H1 chưa hoàn thành xong thủ tục trích lục sơ đồ vị trí và thực hiện nghĩa vụ tài chính có liên quan đến các thửa đất. Mặc dù trước đó ngày 20/5/2022 bà đã chuyển cho ông Q số tiền 178.000.000 đồng để ông Q thực hiện thủ tục trích lục sơ đồ vị trí các thửa đất trên. Đó là lý do giữa bà và vợ chồng ông Q chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến cuối tháng 10/2022 ông Q, bà H1 đã thực hiện xong thủ tục đo đạc trích lục sơ đồ vị trí của các thửa đất trên và thông báo cho bà biết. Bà đã gặp ông Q, bà H1 để thoả thuận về việc tiếp tục kéo dài thời gian thanh toán tiền chuyển nhượng và ký hợp đồng chuyển nhượng vì bà cần có thời gian để làm việc với Ngân hàng thực hiện thủ tục vay vốn, cụ thể các bên thoả thuận như sau: Bà H cam kết thanh toán tiền lãi cho ông Q, bà H1 từ ngày 01/9/2022 đến ngày 01/11/2022 với mức lãi suất 1%/tháng trên số tiền 36.800.000.000 đồng, tương đương mỗi tháng là 368.000.000 đồng, tổng số tiền bà H cam kết thanh toán cho ông Q là 736.000.000 đồng. Thực hiện thoả thuận, bà H đã thanh toán cho ông Q số tiền 368.000.000 đồng vào ngày 16/11/2022, còn lại chưa thanh toán.

Trong khoảng thời gian từ tháng 7 đến cuối tháng 11 năm 2022 giữa bà và vợ chồng ông Q thống nhất sẽ chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất trên, cụ thể ngày 10/9/2022 bà nhận được giấy mời của UBND xã C về việc kiểm kê bồi thường các thửa đất bị thu hồi để làm đường cao tốc B1 thuộc một phần các thửa đất trên. Khi nhận được giấy mời bà đã thông báo cho ông Q thời gian kiểm kê nhưng ông Q cho rằng đã bán đất cho bà nên bà tự đi kiểm kê. Ngày 16/11/2022 khi bà chuyển số tiền 368.000.000 đồng để thanh toán tiền lãi cho ông Q thì ông Q không từ chối nhận. Các nội dung trên đã khẳng định ông Q vẫn mong muốn chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà.

Trong các tháng 11, 12/2022 bà H1 vợ ông Q có liên hệ với bà yêu cầu thanh toán tiền lãi nhưng bà không thanh toán.

Ngày 28/11/2022 ông Q gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 30/7/2022 cho bà thông qua ứng dụng Zalo, bà nhận được thông báo trên và có gửi phản hồi xin gia hạn thời gian thanh toán nhưng ông Q không đồng ý.

Đến tháng 01/2023 bà có liên hệ lại với ông Q để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Q từ chối và không thanh toán lại cho bà H số tiền 10.000.000.000 đồng.

Bà xác định quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bà đã thực hiện đầy đủ các cam kết tại hợp đồng đặt cọc, khi bà không chuẩn bị kịp nguồn tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà đã cam kết thanh toán tiền lãi cho ông Q, bà H1 và ông Q cũng đã nhận 01 tháng tiền lãi của từ bà H. Nên lỗi dẫn đến các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng là do ông Q, bà H1.

Do đó, nay bà H yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

Yêu cầu ông Vũ Hồng Q và bà Nguyễn Thị Thu H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022 ký giữa bà và ông Q, bà H1, hợp đồng đặt cọc được ký tại Văn phòng công chứng Lê Thanh B số công chứng 002005, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, cụ thể yêu cầu ông Q, bà H1 thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất: Thửa 772, 775, 180, 773, 353, 697, 774, 155, 698, 232, 168 và 195 tờ bản đồ số 22 cùng toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà sẽ có trách nhiệm thanh toán cho ông Q, bà H1 số tiền 36.800.000.000 đồng khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà H sẽ có trách nhiệm thanh toán cho ông Q, bà H1 tiền lãi theo thoả thuận của các bên tính từ tháng 01/2023 đến tháng 7/2023 là 368.000.000 đồng x 7 = 2.576.000.000 đồng.

T2 cho bà H được nhận toàn bộ tiền đền bù, giải toả và mọi quyền lợi liên quan đến việc thu hồi diện tích đất 12.847,1m^2 thuộc thửa đất số 772, 773, 155, 180, 755 tờ bản đồ số 22 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Thông báo thu hồi số 1981/TB – UBND ngày 30/11/2022 và Thông báo số 727/TB – UBND ngày 27/02/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã P để thực hiện dự án: Thành phần 3, thuộc dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc B2 (giai đoạn 1) đoạn qua xã C, thị xã P.

Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc huỷ hợp đồng đặt cọc số công chứng 002005 ngày 30/7/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Thanh B ký giữa bà và ông Q, bà H1 thì bà H yêu cầu ông Q, bà H1 thanh toán lại số tiền 10.000.000.000 đồng đã đặt cọc; yêu cầu ông Q, bà H1 bồi thường cho bà số tiền 10.000.000.000 đồng theo thoả thuận tại Khoản 2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2023 vì ông Q, bà H1 không thực hiện chuyển nhượng QSDĐ cho bà; yêu cầu ông Q, bà H1 thanh toán cho bà số tiền 178.000.000 đồng là tiền phí dịch vụ bà H chuyển cho ông Q để ông Q thực hiện thủ tục đo đạc và trích lục sơ đồ vị trí của các thửa đất; yêu cầu ông Q, bà H1 thanh toán lại cho bà số tiền 368.000.000 đồng là tiền lãi theo yêu cầu của ông Q với mức lãi suất 1%/tháng/36.800.000.000 đồng mà bà đã thanh toán cho ông Q, bà H1 vào ngày 16/11/2022.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác định ngày 30/7/2022 giữa ông Q, bà H1 và bà Lưu Thị Huỳnh H đã ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Lê Thanh B, số công chứng 002005, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD như nội dung bà H đã trình bày.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ông Q, bà H1 đã nhận được số tiền 10.000.000.000 đồng từ bà H.

Theo thoả thuận tại Khoản 1, Điều 3 của Hợp đồng quy định: "Các bên cam kết thời hạn đặt cọc là 20 ngày kể từ ngày 30/7/2022, trong khoảng thời

gian này các Bên có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên theo quy định của Pháp luật. Trong trường hợp Bất khả kháng theo quy định của Pháp luật thì thời hạn cọc được gia hạn thêm 10 ngày".

Ngay khi đến thời hạn ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông Q, bà H1 đã nhiều lần gọi điện, gửi tin nhắn yêu cầu bà H tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên, tuy nhiên bà H không hợp tác để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với lý do là chưa vay được tiền ngân hàng để thanh toán tiền đất. Sau nhiều lần trao đổi và tạo điều kiện cho bà H để bà H ký công chứng Hợp đồng nhưng không mang lại kết quả, ngày 28/11/2022 ông Q đã gửi thông báo chính thức cho bà H về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng (bà H xác định đã nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc từ ông Q). Như vậy, đến thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bà H đã không thanh toán được tiền để mua đất, không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm thỏa thuận giữa các bên quy định tại Hợp đồng đặt cọc.

Bà H cho rằng ông Q, bà Hà c thực hiện thủ tục trích lục sơ đồ vị trí đối với các thửa đất trên dẫn đến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thời hạn thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc là không đúng vì việc ông Q thực hiện thủ tục trích lục sơ đồ vị trí các thửa đất không phải là điều kiện chính để ký hợp đồng chuyển nhượng vì khi không thực hiện thủ tục trích lục sơ đồ vị trí các thửa đất thì các bên vẫn có thể ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền; việc các bên thoả thuận ông Q thực hiện thủ tục trích lục sơ đồ vị trí các thửa đất không quy định thời gian, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên mới cần đến thủ tục đo đạc trích lục sơ đồ vị trí các thửa đất nên đây là việc ông Q hỗ trợ bà H để thực hiện việc sang tên QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền. Đến khoảng tháng 8/2022 ông Q đã thực hiện xong các thủ tục trên và nhiều lần thông báo cho bà H về việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H vẫn hứa hẹn mà không thực hiện nên theo ông T bà H đã từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Q, bà H1.

Bà H cho rằng ông Q, bà H1 cho bà H gia hạn thời gian ký hợp đồng đặt cọc cụ thể tại bản cam kết thanh toán tiền lãi là không đúng. Vì bản cam kết này là bà H tự cam kết thanh toán tiền lãi từ 01/9/2022 đến ngày 01/11/2022 với số tiền 368.000.000 đồng/tháng, 02 tháng là 736.000.000 đồng, tuy nhiên bà H cũng chỉ mới thanh toán 01 tháng với số tiền 368.000.000 đồng. Do đó, ông T xác định ông Q, bà H1 hoàn toàn không có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Đối với số tiền 178.000.000 đồng bà H chuyển cho ông Q để thực hiện thủ tục đo đạc, trích lục sơ đồ vị trí đối với các thửa đất trên, đây là khoản tiền các bên không thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc mà bà H đã tự nguyện thanh toán cho ông Q để ông Q thực hiện các thủ tục đo đạc, thực tế ông Q đã chi tiền để hoàn thành thủ tục cắm mốc tọa độ, trích lục Sơ đồ vị trí đối với các thửa đất trên và đã cung cấp Sơ đồ vị trí cho bà H. Do đó nay bà H yêu cầu thanh toán lại số tiền trên là không có cơ sở.

Vì vậy bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố cụ thể như sau:

- Yêu cầu Toà án hủy hợp đồng đặt cọc công chứng số: 002005 ngày 30/7/2022 tại Văn phòng C do bà Lưu Thị Huỳnh H vi phạm nghĩa vụ nêu trong hợp đồng đặt cọc.

- Ông Vũ Hồng Q và bà Nguyễn Thị Thu H1 không phải trả lại cho bà Lưu Thị Huỳnh H số tiền 10.000.000.000 đ (mười tỷ đồng) đã nhận cọc theo Hợp đồng đặt cọc công chứng số: 002005 ngày 30/7/2022 tại Văn phòng C.

3. Quá trình tố tụng người làm chứng bà Phạm Thị T1 *trình bày:*

Bà làm nghề môi giới đất đai nên đã giới thiệu cho bà Lưu Thị Huỳnh H mua đất của ông Q, bà H1. Ban đầu bà H nhờ bạn của mình là Phan Ngọc H2 đứng ra ký hợp đồng đặt cọc, bà Lưu Thị Huỳnh H đã trực tiếp thanh toán cho ông Q, bà H1 số tiền cọc là 10.000.000.000 đồng. Đến tháng 7 năm 2022 bà Phan Ngọc H2 và vợ chồng ông Q, bà H1 đã hủy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đồng thời bà Lưu Thị Huỳnh H với vợ chồng ông Q, bà H1 đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022. Số tiền cọc 10.000.000.000 đồng là tiền từ hợp đồng đặt cọc ban đầu giữa bà Phan Ngọc H2 và vợ chồng ông Q, bà H1 chuyển qua.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, do bà Lưu Thị Huỳnh H yêu cầu ông Q, bà H1 thực hiện thủ tục đo đạc, trích lục sơ đồ vị trí. Nên ông Q, bà H1 nhờ bà thực hiện. Bà đã thực hiện xong và được ông Q, bà H1 chuyển cho bà số tiền 180.000.000 đồng là chi phí thực hiện các thủ tục trên.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 27-12-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Huỳnh H đối với ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với bà Lưu Thị Huỳnh H về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

2.1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022 ký giữa bà Lưu Thị Huỳnh H và ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Thanh B, số công chứng 002005, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

2.2. Ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 không có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho bà Lưu Thị Huỳnh H số tiền 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng) là tiền bà Lưu Thị Huỳnh H đã đặt cọc.

2.3. Ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 không có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho bà Lưu Thị Huỳnh H số tiền 368.000.000đ (ba trăm sáu mươi tám triệu đồng) là tiền lãi bà Lưu Thị Huỳnh H đã thanh toán để gia hạn hợp đồng đặt cọc.

2.4. Ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 không có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho bà Lưu Thị Huỳnh H số tiền 178.000.000đ (một trăm bảy mươi tám triệu đồng) là chi phí bà Lưu Thị Huỳnh H thanh toán cho ông Q, bà H1 để ông Q, bà H1 thực hiện thủ tục đo đạc, trích lục Sơ đồ vị trí đối với các thửa đất các bên thoả thuận chuyển nhượng tại Hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 03/01/2024, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn - bà Lưu Thị Huỳnh H nội dung: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

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 áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị Huỳnh H và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 nguyên đơn - bà Lưu Thị Huỳnh 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] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập cho các đương sự tham gia phiên tòa; các đương sự vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, nên theo quy định tại

Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của bà Lưu Thị Huỳnh H thì thấy:

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

Ngày 30/7/2022, bà Lưu Thị Huỳnh H và vợ chồng ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Lê Thanh B, số công chứng 002005, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; theo đó bà H đã đặt cọc cho ông Q, bà H1 số tiền 10.000.000.000 đồng, phương thức giao tiền: chuyển khoản; mục đích để nhằm đảm bảo cho việc hai bên sẽ giao kết việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà H sau:

+ Thửa đất số 772, tờ bản đồ số 22 diện tích 3.803m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 774036 ngày 05/12/2018.

+ Thửa đất số 775, tờ bản đồ số 22 diện tích 9.629m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 774039 ngày 05/12/2018.

+ Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 22, diện tích 394m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã P) công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 874318 ngày 28/3/2011.

+ Thửa đất số 773, tờ bản đồ số 22, diện tích 8095m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 774040 ngày 05/12/2018.

+ Thửa đất số 353, tờ bản đồ số 22, diện tích 11361m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 976745 ngày 05/3/2019.

+ Thửa đất số 697, tờ bản đồ số 22, diện tích 1589m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 011637 ngày 24/7/2018.

+ Thửa đất số 774, tờ bản đồ số 22, diện tích 2868m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 774037 ngày 07/12/2018.

+ Thửa đất số 155, tờ bản đồ số 22, diện tích 5494m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công

nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CO 742204 ngày 28/8/2018.

+ Thửa đất số 698, tờ bản đồ số 22, diện tích 2526m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 001636 ngày 24/7/2018.

+ Thửa đất số 232, tờ bản đồ số 22, diện tích 960,9m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 011634 ngày 24/7/2018.

+ Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 22, diện tích 9304m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 011635 ngày 24/7/2018.

+ Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 22, diện tích 132m^2 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND huyện T (nay là thị xã P) công nhận QSDĐ cho ông Q, bà H1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BH 936441 ngày 05/01/2022.

Thời hạn đặt cọc là 20 ngày kể từ ngày 30/7/2022, trường hợp bất khả kháng thì được gia hạn thêm 10 ngày.

Phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc: Bà H từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất số tiền cọc trên; hoặc ông Q, bà H1 không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường cho bà H bằng số tiền cọc.

Giá chuyển nhượng các thửa đất trên là 46.800.000.000 đồng (bốn mươi sáu tỷ tám trăm triệu đồng).

Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận về thuế, nộp phí, thù lao công chứng, quyền và nghĩa vụ giữa các bên, phương thức giải quyết tranh chấp và cam kết của các bên.

Như vậy, các bên gồm: bà H, vợ chồng ông Q bà H1 ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022 là tự nguyện, có nội dung và hình thức thoả mãn các quy định tại Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Xác định ngày ký giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo xác nhận của bà H: *"Hết thời hạn 20 ngày kể từ ngày 30/7/2022 ông* Q, *bà* H1 *chưa hoàn thành xong thủ tục trích lục sơ đồ vị trí và thực hiện nghĩa vụ tài chính có liên quan đến các thửa đất. Mặc dù trước đó ngày 20/5/2022 bà đã chuyển cho ông* Q *số tiền 178.000.000 đồng để ông* Q *thực hiện thủ tục trích lục sơ đồ vị trí các thửa đất trên. Đó là lý do giữa bà và vợ chồng ông* Q *chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Đến cuối tháng 10/2022 ông Q, *bà* H1 *đã thực hiện xong thủ tục đo đạc trích lục sơ đồ vị trí của các thửa đất trên và thông báo cho bà biết. Bà đã gặp ông* Q, *bà* H1 *để thoả thuận về việc tiếp tục kéo dài thời gian thanh toán tiền chuyển nhượng và ký hợp đồng chuyển nhượng vì bà cần có thời gian để làm việc với Ngân hàng thực hiện thủ tục vay vốn, cụ thể các bên thoả thuận như sau: Bà* H *cam kết thanh toán tiền lãi cho ông* Q, *bà* H1 *từ ngày 01/9/2022 đến ngày 01/11/2022 với mức lãi suất 1%/tháng trên số tiền 36.800.000.000 đồng, tương đương mỗi tháng là 368.000.000 đồng, tổng số tiền bà* H *cam kết thanh toán cho ông* Q *là 736.000.000 đồng. Bà* H *cam kết sau 30 ngày kể từ ngày 01/11/2022 thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngày 28/11/2022 ông* Q *gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 30/7/2022 cho bà thông qua ứng dụng Zalo, bà nhận được thông báo trên và có gửi phản hồi xin gia hạn thời gian thanh toán nhưng ông* Q *không đồng ý. Đến tháng 01/2023 bà có liên hệ lại với ông* Q *để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông* Q *từ chối và không thanh toán lại cho bà* H *số tiền 10.000.000.000 đồng".*

Còn theo xác nhận của ông Q, bà H1 thì: *"Ngay khi đến thời hạn ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông* Q, *bà* H1 *đã nhiều lần gọi điện, gửi tin nhắn yêu cầu bà* H *tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên, tuy nhiên bà* H *không hợp tác để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với lý do là chưa vay được tiền ngân hàng để thanh toán tiền đất. Sau nhiều lần trao đổi và tạo điều kiện cho bà* H *để bà* H *ký công chứng Hợp đồng nhưng không mang lại kết quả, ngày 28/11/2022 ông* Q *đã gửi thông báo chính thức cho bà* H *về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng là sau 05 ngày kể từ ngày nhận được thông báo (bà* H *xác định đã nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc từ ông* Q*)".*

Căn cứ vào lời xác nhận của bà H, vợ chồng ông Q, lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm cùng thừa nhận ngày 03/12/2022 là ngày cuối cùng của hợp đồng đặt cọc và chứng cứ là: Bản cam kết ngày 01/11/2022 của bà H, Thông báo ngày 28/11/2022 thì Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để xác định: Khi hết thời hạn đặt cọc thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022 thì bà H và vợ chồng ông Q đã nhiều lần gia hạn hợp đồng và xác định ngày cuối cùng giao kết hợp đồng chuyển nhượng được xác định là ngày 03/12/2022.

[2.3] Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của bị đơn thấy:

Theo quy định tại Điều 328 Bộ Luật dân sự 2015 quy định: "Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng"; như vậy việc thỏa thuận đặt cọc chỉ có giá trị pháp lý trong thời hạn đặt cọc mà các bên đã ấn định. Do thời hạn đặt cọc đã hết, nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bên nhận cọc phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất đối với những thửa đất trong hợp đồng

đặt cọc là không có căn cứ pháp lý, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn và hủy hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 30/7/2022 giữa bà H và vợ chồng ông Q, bà H1 là phù hợp.

[2.4] Xét yêu cầu của bà Lưu Thị Huỳnh H về việc được nhận tiền bồi thường từ việc thu hồi đất tại UBND thị xã P:

Hiện nay, các thửa đất thể hiện trong hợp đồng đặt cọc vẫn chưa được ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà Lưu Thị Huỳnh H. Do đó, bà H yêu cầu được nhận tiền bồi thường từ việc thu hồi đất tại UBND thị xã P đối với một phần diện tích đất bị thu hồi là không có căn cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu này của bà H là phù hợp.

[2.5] Xét lỗi dẫn đến việc bà Lưu Thị Huỳnh H, vợ chồng ông Vũ Hồng Q không ký giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy:

Căn cứ tin nhắn trao đổi qua ứng dụng Zalo giữa bà H và ông Q được thể hiện tại trang 3, 4, 5 Vi bằng số 761/2023/VB - TPL ngày 06/11/2023 tại Văn phòng T3 có nội dung bà H sẽ thanh toán tiền chuyển nhượng và ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Q, bà H1 khi ông Q thực hiện xong thủ tục chỉnh lý, trích lục Sơ đồ vị trí đối với các thửa đất trên. Ngày 26/9/2022 qua tin nhắn zalo bà H xác nhận ông Q đã thực hiện xong các thủ tục chính lý, đo đạc, trích lục sơ đồ vị trí đối với các thửa đất trên nhưng bà H vẫn không thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông Q mà tiếp tục gia hạn đến 14/10/2022. Ngày 14/10/2022 thông quan tin nhắn Zalo ông Q tiếp tục cho bà H gia hạn thời gian thanh toán với điều kiện bà H phải thanh toán tiền lãi/số tiền 36.800.000.000 đồng với mức lãi suất 1%/tháng. Ngoài ra bà H còn xác nhận sẽ thanh toán cho ông Q tiền lãi tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 01/11/2022 với số tiền 736.000.000 đồng thông qua bản cam kết viết tay có chữ ký của bà H, tuy nhiên căn cứ sự thừa nhận của các đương sự bà H chỉ thanh toán 01 tháng tiền lãi là 368.000.000 đồng vào ngày 16/11/2022. Như vậy bà H đã vi phạm thỏa thuận thanh toán tiền lãi là điều kiện các bên thỏa thuận để gia hạn hợp đồng đặt cọc.

Ngày 28/11/2022 ông Q đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 30/7/2022 đến bà H, bà H thừa nhận đã nhận được thông báo trên nhưng đến ngày 06/12/2022 mới có phản hồi đến ông Q xin gia hạn đến đầu tháng 01/2023. Tuy nhiên yêu cầu trên của bà H không được ông Q đồng ý.

Bà H cho rằng mặc dù ông Q không đồng ý nhưng đến ngày 17/12/2022 bà H1 (vợ ông Q) vẫn nhắn tin yêu cầu bà H chuyển khoản tiền vào tài khoản của bà H1. Xét nội dung tin nhắn giữa bà H và vợ ông Q – bà H1 không có nội dung gia hạn thời hạn đặt cọc, nên không có căn cứ để xác định ông Q, bà H1 đồng ý cho bà H gia hạn đến đầu tháng 01/2023 như lời trình bày của bà H.

Căn cứ vào quá trình trao đổi qua tin nhắn Zalo giữa bà H, ông Q và bà H1 xác định, quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ông Q, bà H1 đã nhiều lần cho bà H gia hạn thời hạn thanh toán nhưng bà H đều không thực hiện theo đúng cam kết. Mặc dù không được ông Q đồng ý nhưng thực tế đến tháng 01/2023 bà H cũng không liên hệ với ông Q để thanh toán tiền chuyển nhượng. Bà H1 đã

nhiều lần nhắn số tài khoản để bà H thanh toán tiền lãi khi gia hạn thời hạn thanh toán nhưng bà H vẫn không thực hiện.

Xét chứng cứ là tin nhắn qua Zalo ngày 16/12/2022 của bà H gửi ông Q có nội dung: "Anh ơi, tiền em chưa về kịp. Nó hẹn em sang tuần mới có tiền". Như vậy, có căn cứ để xác định: đến ngày 16/12/2022 (thời điểm sau khi đã kết thúc thỏa thuận gia hạn thời hạn đặt cọc) thì bà H vẫn không có tiền để thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Q bà H1.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng: Do một phần diện tích đất thể hiện trong hợp đồng đặt cọc đã có thông báo thu hồi đất vào ngày 30/11/2022, nên các bên không thể ký giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; nên khi đến hạn ký giao kết hợp đồng bà H không thể có tài sản hình thành trong tương lai để vay được tiền ngân hàng; lỗi này là khách quan. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 30/11/2022, UBND thị xã P có ban hành thông báo thu hồi đất số 1981/TB-UBND, nhưng các đương sự bà H, vợ chồng ông Q đều không biết nội dung của Thông báo này. Ngày 03/12/2022, bà H không đến Phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì lý do: Ngân hàng chưa giải ngân được khoản tiền để thanh toán cho ông Q, bà H1; không phải vì lý do như người đại diện ủy quyền của bà H nêu ra tại phiên tòa phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, chính người ủy quyền của bà H cũng thừa nhận, có thông báo thu hồi đất nhưng vẫn ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất tại Phòng công chứng. Tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có quy định về thửa đất có thông báo thu hồi không được phép chuyển nhượng. Đồng thời đến tháng 8 năm 2023, UBND thị xã P mới ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt kinh phí bồi thường đối với một phần diện tích đất thể hiện trong hợp đồng đặt cọc của vợ chồng ông Vũ Hồng Q. Do đó, có căn cứ để xác định ngày 03/12/2022, các thửa đất của vợ chồng ông Q vẫn đủ điều kiện để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Riêng khoản 6 Điều 19 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ chỉ áp dụng cho trường hợp có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không áp dụng cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ý kiến của người ủy quyền của bà H tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định: Lỗi dẫn đến các bên (bà H, vợ chồng ông Q) không ký giao kết được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thuộc về bà Lưu Thị Huỳnh H, căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 thì xác định bà H thuộc trường hợp từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn được các bên thỏa thuận.

[2.6] Xét yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc của nguyên đơn (Bà H yêu cầu ông Q, bà H1 hoàn trả số tiền đã đặt cọc là 10.000.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 10.000.000.000 đồng) thì thấy:

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022 các bên thỏa thuận *"Phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc: trong trường hợp bên A từ*

chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bên A sẽ chịu mất số tiền cọc nêu trên hoặc nếu bên B không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường cho bên A một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc nêu trên". Vì lỗi dẫn đến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất trên là hoàn toàn thuộc về bà H nên bà H phải mất cọc theo nội dung mà các bên đã thỏa thuận. Ông Q, bà H1 không phải là người có lỗi nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H đối với ông Q, bà H1 về thanh toán lại tiền cọc và phạt cọc là phù hợp.

[2.7] Xét yêu cầu thanh toán số tiền 368.000.000 đồng là tiền lãi bà H đã thanh toán cho ông Q, bà H1:

Việc bà H thanh toán cho ông Q, bà H1 số tiền lãi 368.000.000 đồng vào ngày 16/11/2022 là xuất phát từ thoả thuận để được gia hạn thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kéo dài đến tháng 11 năm 2022, cụ thể tại bản cam kết viết tay có chữ ký của bà H xác định bà H thanh toán cho ông Q tiền lãi tính từ ngày 01/9/2022 đến ngày 01/11/2022 với số tiền 736.000.000 đồng nhưng ngày 16/11/2022 bà H chỉ chuyển thanh toán số tiền 368.000.000 đồng và không tiếp tục thanh toán mặc dù phía ông Q, bà H1 đã nhiều lần nhắc nhở. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận gia hạn, bà H và vợ chồng ông Q vẫn không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lỗi không giao kết được hợp đồng như đã phân tích ở trên thuộc về bà H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc buộc ông Q, bà H1 thanh toán lại số tiền 368.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.8]. Xét yêu cầu thanh toán số tiền 178.000.000 đồng thấy:

Bà H đã chuyển cho ông Q số tiền 178.000.000 đồng mục đích để ông Q thực hiện thủ tục trích lục Sơ đồ vị trí để bà H bổ sung hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng và nhận chuyển nhượng các thửa đất trên. Phía ông Q đã thực hiện theo yêu cầu của bà H.

Tại điểm c Khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022 các bên thoả thuận ông Q, bà H1 có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục trích lục Sơ đồ vị trí các thửa đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến các thửa đất sẽ chuyển nhượng. Thực hiện thoả thuận trên, ông Q đã thực hiện các thủ tục đo đạc, cắm mốc toạ độ, trích lục Sơ đồ vị trí đối với các thửa đất trên, bà H xác nhận ông Q đã thực hiện xong các thủ tục trên như vậy ông Q đã thực hiện đúng thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, việc trích lục sơ đồ vị trí mục đích để bà H bổ sung hồ sơ vay vốn của mình nên bà H phải chịu toàn bộ chi phí này.

Do đó việc bà H yêu cầu ông Q, bà H1 thanh toán lại 178.000.000 đồng là không có căn cứ nên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lưu Thị Huỳnh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Toà án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Bà H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng về yêu cầu Tòa án tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng không được chấp nhận.

Bà H phải chịu án phí có giá ngạch về yêu cầu ông Q, bà H1 thanh toán lại các khoản tiền 10.000.000.000 đồng tiền đặt cọc, 10.000.000.000 đồng phạt cọc, 368.000.000 đồng tiền lãi và 178.000.000 đồng chi phí trích lục sơ đồ vị trí, tương ứng số tiền là: 128.546.000 đồng.

Yêu cầu phản tố của bị đơn được Toà án chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo – bà H phải chịu là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị Huỳnh H;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 27/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Các Điều 117, 118, 119, 328, 422 Bộ luật Dân sự; Điều 49, 166, 167, 168 Luật Đất đai; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Huỳnh H đối với ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với bà Lưu Thị Huỳnh H về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

2.1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022 ký giữa bà Lưu Thị Huỳnh H và ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Thanh B, số công chứng 002005, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

2.2. Bà Lưu Thị Hồng H3 bị mất cọc. Ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 không có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho bà Lưu Thị Huỳnh H số tiền 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng) là tiền bà Lưu Thị Huỳnh H đã đặt cọc.

2.3. Ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 không có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho bà Lưu Thị Huỳnh H số tiền 368.000.000đ (ba trăm sáu mươi tám triệu đồng) là tiền lãi bà Lưu Thị Huỳnh H đã thanh toán để gia hạn hợp đồng đặt cọc.

2.4. Ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 không có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho bà Lưu Thị Huỳnh H số tiền 178.000.000đ (một trăm bảy mươi tám triệu đồng) là chi phí bà Lưu Thị Huỳnh H thanh toán cho ông Q, bà H1 để ông Q, bà H1 thực hiện thủ tục đo đạc, trích lục Sơ đồ vị trí đối với các thửa đất các bên thoả thuận chuyển nhượng tại Hợp đồng đặt cọc ngày 30/7/2022.

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Bà Lưu Thị Huỳnh H phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 128.546.000đ (một trăm hai mươi tám triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) án phí có giá ngạch; nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 72.700.000đ (bảy mươi hai triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0007005 ngày 11/10/2023 và 59.573.000đ (năm mươi chín triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002709 ngày 21/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Lưu Thị Huỳnh H được hoàn lại số tiền 3.427.000đ (ba triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

H4 lại cho ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007084 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lưu Thị Huỳnh H phải chịu số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002961 ngày 09/01/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà H đã nộp xong.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/4/2024).

6. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 thị xã Phú Mỹ;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

Cao Xuân Long