TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – H phúc**

Bản án số: 14/2020/DS-PT
Ngày: 11-03 -2020
V/v: "T/c 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 Đoàn Ngọc Thiện
Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Lệ Thủy
Ông Cao Xuân Long

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

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

Ngày 11 tháng 3 năm 2020, 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 05/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2020/QĐ-PT ngày 24-02-2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1976
Địa chỉ: Số nhà 380 thôn Ph, xã H, huyện H, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Lâm Phạm Hồng N, sinh năm: 1985 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Số 24/8A, tổ 12, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Văn H. Địa chỉ: Tổ 35, thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Theo văn bản ủy quyền ngày 25-11-2019 (Có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:
1. Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1982 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Số 24/8A, tổ 8, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện hợp pháp của ông D: Ông Đỗ Văn H. Địa chỉ: Tổ 35, thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Theo văn bản ủy quyền ngày 25-11-2019 (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1990

Địa chỉ: Số 2/3A, tổ 13, khu phố 1A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Minh Tiến L, sinh năm: 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 2, xã H, H.X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp 2, xã H, H. X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

3. Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm: 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 4A, xã H, H.X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Ông Dương Anh K, sinh năm: 1983 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 22/2G khu phố 1, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Lý Thanh T, sinh năm: 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A1/11 phường Tân V, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị H và người đại diện trình bày:

Ngày 04-6-2019 bà Trần Thị H có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lâm Phạm Hồng N để nhận chuyển nhượng thửa đất số 572 tờ bản đồ 72 tọa lạc tại xã Bàu L, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu diện tích 4.065m^2; chiều ngang 63 mét (trong đó có 200m^2 đất thổ cư), giá bán là 43.000.000 đồng/m x 63 mét ngang = 2.709.000.000 đồng. Số tiền bà H đặt cọc cho bà N là 500.000.000 đồng.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà H không biết đất của bà N đã được Nhà nước cấp GCNQSD Đất hay chưa vì bà N không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N cho bà H xem. Hai bên thỏa thuận thời hạn là 01 tháng tức là đến ngày 04-7-2019 sẽ ra Văn phòng công chứng H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ tiền còn lại. Nếu bên bán không chịu chuyển nhượng cho bên mua thì phải chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền đặt cọc nghĩa là 1.000.000.000 đồng. Còn bên mua không đồng ý mua thì bị mất tiền đặt cọc.Mọi chi phí thủ tục, giấy tờ bên mua chịu.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 04-7-2019 bà H đến Văn phòng Công chứng H để chờ bà N đến ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H nhưng bà N không đến.

Theo bà H biết được tại thời điểm ngày 04-7-2019 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N chưa làm xong nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H. Như vậy, bà N đã không thực hiện đúng cam kết như trong hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa, đất chuyển nhượng là tài sản chung của bà N và ông D nhưng chỉ có một mình bà N ký hợp đồng đặt cọc với bà H. Bà H có liên hệ với bà N nhiều lần yêu cầu bà N không bán đất thì trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng cho bà H nhưng bà N cũng không đồng ý. Sau đó bà N hẹn bà H 04 ngày sau tức là ngày 08-7-2019 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H nhưng trong thời gian này giữa bà H và bà H có xảy ra mâu thuẫn, không thống nhất về việc chuyển nhượng đất và bà N có những lời lẽ xúc phạm bà H nên bà H quyết định không nhận chuyển nhượng đất của bà N nữa. Tuy nhiên, sau này bà H tìm hiểu được thông tin bà N chỉ là người ký tên trên hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 với bà H, còn mọi việc thỏa thuận chuyển nhượng đất là do bà Nguyễn Thị X em chồng của bà N trao đổi với bà H qua điện thoại, kể cả việc bà X thỏa thuận lùi thời hạn chuyển nhượng đất với bà H. Trên thực tế bà H không biết bà X là ai nên mọi trao đổi, thỏa thuận giữa bà H và bà X trước đây bà H không đồng ý nên không có giá trị.

Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 giữa bà H và bà N, buộc bà N phải trả số tiền đã nhận cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Về yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm bà H xin rút yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn bà Lâm Phạm Hồng N và người đại diện trình bày:

Về việc ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc giữa bà Lâm Phạm Hồng N với bà Trần Thị H để chuyển nhượng thửa đất số 572 tờ bản đồ 72 tọa lạc tại xã Bàu L, huyện X diện tích 4.065m^2 đúng như phía bà H đã trinh bày

Tuy nhiên, bà N không chắc chắn thời gian chính xác có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi giấy mới tại cơ quan Nhà nước, nên thỏa thuận miệng với bà H khi nào có GCNQSD Đất mới ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng và bà H đồng ý nên hai bên mới tiến hành ký hợp đồng đặt cọc và có người làm chứng là ông Minh Tiến L trú tại tổ 5, ấp 2, xã H, huyện X và nhiều người của cả hai bên cùng chứng kiến, nhưng trong hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 vẫn ghi thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đất là ngày 04-7-2019 mà không ghi thỏa thuận khác.

Mọi trao đổi, thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 đều do bà X thỏa thuận với bà H còn bà N không có ý kiến gì vì thửa đất đặt cọc trên thực chất là đất của bà X, chỉ nhờ bà N và ông D đứng tên trên GCNQSD Đất

dùm. Việc đứng tên dùm không làm giấy tờ gì với nhau.

Đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại (ngày 04-7-2019) thì GCNQSD đất của bà N, ông D đối với thửa đất số 572 tờ bản đồ 72 xã B diện tích 4.065m^2 chưa được cơ quan Nhà nước giao cho bà nên Bà không ra Văn phòng công chứng H để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H được mà qua ngày 05-7-2019 bà X thay mặt bà N báo cho bà H biết bà N đã có GCNQSD đất và đề nghị bà H cùng bà N đến Văn phòng Công chứng H để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và thanh toán đủ tiền nhưng bà H hẹn đến ngày 08-7-2019 mới ra công chứng được vì thời gian này mẹ bà H đang bị bệnh nằm tại Bệnh viện.

Nhưng đến ngày 08-7-2019 bà H cũng không đến Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà N. Như vậy, bà H đã không thực hiện đúng cam kết với bà N và vi phạm hợp đồng giữa hai bên.

Việc lùi thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đất như trên là do bà X và bà H thỏa thuận với nhau qua điện thoại (có ghi âm), vì bà H đã bàn với Bà về việc lùi thời hạn này. Nay bà N, ông D vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H.

Bà H yêu cầu phải trả số tiền cọc 500.000.000 đồng thì bà N không đồng ý, vì bà H là người vi phạm cam kết thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên nên phải bị mất tiền cọc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Ông Nguyễn Xuân D trình bày:

Ông đồng ý với ý kiến của bà N, không đồng ý trả lại tiền cọc và không đồng ý phạt cọc theo yêu cầu của bà H vì bà H là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được.

2. Bà Nguyễn Thị X trình bày:

Thửa đất số 572 tờ bản đồ 72 tọa lạc tại xã Bàu Lâm, huyện X diện tích 4.065m^2 là tài sản của bà X (chồng bà X là Dương Anh Kiệt không có liên quan) bà X chỉ nhờ vợ chồng anh trai là ông Nguyễn Xuân D và bà Lâm Phạm Hồng N đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm đặt cọc ngày 04-6-2019 bà X nhờ bà N là người ký hợp đồng đặt cọc với bà H, còn nội dung hợp đồng đặt cọc và sau khi xảy ra tranh chấp về thời hạn ký hợp đồng đặt cọc đều do bà X trao đổi, thỏa thuận với bà H qua điện thoại, bà X cũng không báo cho bà H biết bà X là người trao đổi thỏa thuận với bà H qua điện thoại chứ không phải bà N. Nay bà X vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H.

Nay xảy ra tranh chấp giữa bà H và bà N, bà H yêu cầu bà N phải trả số tiền cọc 500.000.000 đồng thì bà N không đồng ý là đứng, vì bà H là người vi phạm cam kết thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên nên bà H phải bị mất tiền cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 18-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H đối với bị đơn bà Lâm Phạm Hồng N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đề ngày 04-6-2019 giữa bà Lâm Phạm Hồng N và bà Trần Thị H vô hiệu.

3. Buộc bà Lâm Phạm Hồng N phải trả lại cho bà Trần Thị H số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H đối với bị đơn bà Lâm Phạm Hồng N về việc phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng.

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

*- Ngày 28-11-2019, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩ*m:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 có hiệu lực pháp luật, bà H phải mất tiền cọc 500.000.000 đồng như đã cam kết trong hợp đồng; tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2019/QĐ-BPKCTT ngày 19-8-2019 của TAND huyện X.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới về vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt những người làm chứng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 và nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng giữa bà H và bà N là không có sự vi phạm quy định của pháp luật, không vô hiệu như cấp sơ thẩm đã nhận định.

Đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 giữa nguyên đơn bà Trần Thị H đối với bị đơn bà Lâm Phạm Hồng N theo yêu cầu của bà N do bà Hạnh đơn phương chấp dứt việc thực hiện hợp đồng.

Về yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2019/QĐ-BPKCTT ngày 19-8-2019 của TAND huyện X. Xét thấy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện X nên không có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của bà Trần Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Căn cứ vào Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X.

[2] Xét về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Về tài liệu, chứng cứ:

+ Nguyên đơn cung cấp: 01 "Hợp đồng đặt cọc" ngãy 04-6-2019 là giấy viết tay có chữ ký của bà H, bà N và người làm chứng là ông L;

+ Bị đơn cung cấp: 01 USB ghi âm các cuộc nói chuyện giữa bà H, bà X, ông L (Ghi âm này được các bên đương sự thừa nhận là đúng nội dung và giọng nói của các đương sự và người làm chứng, không yêu cầu giám định giọng nói).

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc, với lý do: Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 là vô hiệu do lỗi của bị đơn, cụ thể: Thứ nhất: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc đất chưa đứng tên bà N; Thứ 2: Khi có GCNQSD đất thì giấy đứng tên bà N và ông D, nhưng chỉ có một mình bà N thỏa thuận ký nhận cọc; Thứ 3: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất có chiều ngang 63m, nhưng GCNQSD đất lại là

72m là đất lớn hơn so với hợp đồng; Thứ 4: Hợp đồng đặt cọc ghi rõ là đến ngày 04-7-2019 phải ra công chứng chuyển nhượng đất, nhưng bị đơn chưa có GCNQSD đất để công chứng; Thứ 5: Thỏa thuận chuyển sang ngày 8-7-2019 ra công chứng chuyển nhượng đất là do nguyên đơn thỏa thuận với bà X chứ không phải thỏa thuận với bà N. Bà X không có quyền thỏa thuận này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ là hợp đồng đặt cọc và các đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà H và bà X, giữa bà X với ông L được các bên thừa nhận là có thật. Các bên đương sự không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định giọng nói, chữ ký, chữ viết trong các tài liệu chứng cứ đã nộp, nên Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ các dương sự đã cung cấp để xem xét giải quyết.

Xét thấy, các đương sự đều xác nhận vào ngày 04-6-2019 nguyên đơn bà Trần Thị H và bị đơn bà Lâm Phạm Hồng N đã ký kết Hợp đồng đặt cọc với nhau, nội dung: Bà N chuyển nhượng cho bà H 01 thửa đất số 572 tờ bản đồ số 72 diện tích 4.065m^2 (Chiều ngang 63 mét) tọa lạc tại xã Bàu Lâm, huyện X với giá 2.709.000.000 đồng. Bà H đặt cọc trước 500.000.000 đồng, hẹn trong thời hạn 01 tháng tức đến ngày 04-7-2019 thanh toán hết số tiền còn lại. Nếu bà H không thanh toán tiền thì mất tiền cọc còn bà N từ chối chuyển nhượng đất thì bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất được ký kết ngày 04-6-2019 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện giữa các bên có sự chứng kiến của bà X, ông Luận và anh, chị em nhà bà H tại nhà chị gái bà H. Tuy nhiên, theo HĐCNQSD đất giữa bà N, ông D với bà Gái, ông Năm ngày 24-5-2019 và GCNQSD đất của bà Gái, ông Năm được chỉnh lý tại trang IV cho bà N và ông D đứng tên vào ngày 20-6-2019, sau đó Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp GCNQSD đất mới cho vợ chồng bà N và ông D vào ngày 27-6-2019 thì bà N và ông D đã cùng là chủ sử dụng đất hợp pháp kể từ ngày 24-5-2019.

Việc Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 hẹn đến ngày 04-7-2019 làm HĐCNQSD đất chỉ có một mình bà N ký tên, ông D không ký tên nhưng ông D thừa nhận đồng ý cho bà N làm đại diện đứng tên ký hợp đồng đặt cọc với bà H ngay từ ban đầu, Ông không có tranh chấp. Nên việc một mình bà N đứng ra giao dịch nhận đặt cọc để sau đó hai vợ chồng sẽ thực hiện việc chuyển nhượng tài sản chung này là không vi phạm quy định của pháp luật như lý do thứ nhất và lý do thứ 02 bà H đã nêu.

Đối với lý do thứ 03: Xét thấy, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất chiều ngang 63m, nhưng thực tế hiện nay đo được và được công nhận ghi trong

GCNQSD đất là 72m là đất lớn hơn so với hợp đồng là có lợi cho phía người nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cho rằng: Lý do tăng diện tích chiều ngang là do trước đó đất đang có quy hoạch mở đường nên phía bà H tự đo bằng tay không chính xác; khi cơ quan nhà nước kiểm tra lại để cấp GCNQSD đất cho bà N, ông D mới là chính xác. Mặc dù đất rộng hơn, nhưng đến thời điểm hiện nay thì phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu chuyển nhượng đất với giá tiền như cũ là có lợi cho bà H rất nhiều, nhưng phía bà H không chấp nhận. Như vậy, lý do nguyên đơn đưa ra là không phù hợp với thực tế và mong muốn chung của người nhận chuyển nhượng đất, nên không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với lý do thứ thứ 4 và thứ 5: Xét thấy, bà N và ông D là vợ chồng; bà X là em của ông D. Tiền nhận chuyển nhượng đất của ông N bà G là của bà X. Ông D, bà N là người đứng tên dùm. Khi tham gia thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ đầu đến cuối đều có mặt bà X. Bà X cho rằng đất do anh chị em cùng góp vốn, góp công sức mua và đều đồng ý bán cho bà H nên bà mới là người trực tiếp bàn bạc, thỏa thuận với bà H. Bà H cho rằng không biết Bà là ai là không đúng sự thật (Việc này có nhiều người làm chứng, trong đó có cả anh chị em bà H, vì khi giao kết hợp đồng là tại nhà chị gái bà H). Khi lập hợp đồng đặt cọc, bà X, bà N đã phô tô GCNQSD đất, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và vợ chồng bà G, ông N cho bà H, bà H đồng ý thì hai bên mới tiến hành giao dịch. Đến ngày 04-7-2019 UBND huyện X chưa giao GCNQSD đất cho bà N để thực hiện việc sang tên theo thỏa thuận mà sáng hôm sau ngày 05-7-2019 mới có GCNQSD đất và hai bên đã tiếp tục thỏa thuận đến ngày 08-7-2019 (thứ 2) ra công chứng ký HĐCNQSD đất cho bên bà H.

Tuy nhiên, đến ngày 08-7-2019 bà H yêu cầu ra công chứng N, huyện C để ký hợp đồng chuyển nhượng đất, còn bên bà N lại căn cứ theo thỏa thuận trước đây giữa hai bên là ra công chứng nơi có đất chuyển nhượng là Công chứng H, huyện X nên hai bên không thống nhất được với nhau địa điểm công chứng dẫn đến mâu thuẫn, lời qua tiếng lại. Bà H đã tuyên bố không mua đất nữa, yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc (*Có ghi âm của các cuộc đàm thoại giữa các bên*).

Như vậy, có căn cứ khẳng định: Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 giữa các bên để CNQSD đất đã được các bên thỏa thuận thay đổi, bổ sung nội dung về thời hạn thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự. Có nghĩa là "*đến ngày 08-7-2019*" tiếp tục thực hiện

HĐCNQSD đất. Căn cứ theo thỏa thuận này thì "Hợp đồng đặt cọc" ngày 04-6-2019 giữa các bên không trái với quy định của pháp luật, không hề bị vô hiệu như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định mà kể từ ngày 08-7-2019, bên bà Hạnh không mua thì bị mất cọc, bên bà N không bán thì bị phạt cọc.

Theo kết quả thu thập chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thể hiện, ngày 24-5-2019 bà N và ông D ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 572 tờ bản đồ số 72 xã Bàu Lâm của ông N và bà G. Đến ngày 20-6-2019 bà N và ông D được CNVPĐKĐ đai chỉnh lý trang IV trên GCNQSD đất và thực tế thì bà N và ông D cũng như bà G, ông N không hề có tranh chấp về quyền sử dụng đất này, nên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 572 tờ bản đồ số 72 là của bà N và ông D kể từ ngày 24-5-2019.

Việc bà N ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 và nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng của bà H là không hề vi phạm quy định của pháp luật, không vô hiệu như cấp sơ thẩm đã nhận định.

[2.3] Xét lỗi dẫn đến không thể thực hiện được HĐCNQSD đất:

Như đã phân tích, nhận định nêu trên, có căn cứ để khẳng định: Lỗi dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do phía nguyên đơn, nên phải chịu mất số tiền đặt cọc theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019.

Như vậy, yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 500.000.000 đồng là không có căn cứ.

[2.4] về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019:

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, tuy nhiên bà H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ phía bà N, như vậy là do bà H đơn phương chấp dứt việc thực hiện hợp đồng dẫn đến bà N không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất được, cần chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của bị đơn.

[2.5] Về yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2019/QĐ-BPKCTT ngày 19-8-2019 của TAND huyện X. Xét thấy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Xuyên Mộc nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.6] Đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng và cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết: Xét thấy, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về nội dung này, nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khoâng được Toà án chấp nhận nên phải chịu án phí 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng).

Bị đơn không phải chịu án phí sơ thẩm.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, có cơ sở để chấp nhận toàn bộ ý kiến của đại diện Viện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lâm Phạm Hồng N, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 18-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Căn cứ các Điều 117, 118, 119, khoản 3 Điều 292, Điều 328, 423, 429 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019 giữa nguyên đơn bà Trần Thị H đối với bị đơn bà Lâm Phạm Hồng N do bà H đơn phương chấp dứt việc thực hiện hợp đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H đối với bị đơn bà Lâm Phạm Hồng N về việc buộc bà N phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2019.

3. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2019/QĐ-BPKCTT ngày 19-8-2019 của TAND huyện X, vì hủy quyết định này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện X.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn không phải nộp án phí sơ thẩm;

- Nguyên đơn bà Trần Thị H phải nộp số tiền 24.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 28.500.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Toà án số 0000282 ngày 10-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. Về án phí dân sự phúcthẩm:

Bà N không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001492 ngày 28-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X cho bà N.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 11- 3-2020)

*** *Nơi nhận*:**
- VKSND Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- TAND huyện X;
- CCTHA-DS H. X;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Đoàn Ngọc Thiện