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: 31/2024/DS-PT
Ngày 29-02-2024
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 Nguyễn Thành Hiếu.

Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Lệ Thuỷ

Ông Đào Trọng Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Na- 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 29 tháng 02 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 149/2023/TLPT-DS ngày 18-7-2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DSST ngày 28-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2023/QĐPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 13A/2023/TB-MLPT ngày 07-02-2024, giữa:

Nguyên đơn: Ông Phạm Việt H, sinh năm 1981; địa chỉ: số 07 đường Lê Quang Đ, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có mặt).

Bị đơn: Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1959; địa chỉ: số 3720 tổ 9 khu phố 5, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Hoàng Thanh T, sinh năm 1955; địa chỉ: 141/8 C, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trương Minh Đ, sinh năm 1956 (có mặt) và bà Bùi Thị T, sinh năm 1957 (vắng mặt); cùng địa chỉ: khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Ông Bùi Văn T, sinh năm 1959 (vắng mặt) và bà Bùi Thị Ngọc S, sinh năm 1961 (vắng mặt); cùng địa chỉ: số 32A khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Bùi Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 03/3/2020, ông H nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị H1 03 quyền sử dụng đất sau:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 28.800m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dũng đất) số CL 844001 ngày 23/5/2018 đứng tên bà H1.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 3.665m^2 thuộc các thửa đất số 19 + 20 + 21, tờ bản đồ số 34 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837730 ngày 19/3/2002, chỉnh lý sang tên ngày 14/6/2018 cho bà H1.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 46.939m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 34 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837727 ngày 19/3/2002 đứng tên bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị Ngọc Sương và bà H1. Bà T và bà Sương là chị em ruột với bà H1.

Giá các bên thỏa thuận là 31.716.600.000 đồng. Hai bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2020. Ông H đặt cọc cho cho bà H1 1.200.000.000 đồng, các bên thỏa thuận trong vòng 10 ngày kể từ ngày 03/3/2020, ông H phải thanh toán cho bà H1 thêm số tiền 3.000.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán trong vòng 60 ngày (kể từ ngày 03/3/2020) khi các bên ra công chứng. Đến ngày 13/3/2020, ông H tiếp tục thanh toán cho bà H1 2.800.000.000 đồng và cam kết đến ngày 03/5/2020 sẽ ra công chứng và thanh toán số tiền còn. Đến ngày 03/5/2020, ông H trao đổi với bà H1 về việc gia hạn thời hạn thanh toán, được bà H1 đồng ý gia hạn hợp đồng thêm 02 tháng từ ngày 03/5/2020 đến ngày 03/7/2020 và yêu cầu ông H phải đưa 1.000.000.000 đồng tiền gia hạn. Đến ngày 02/7/2020, ông H tiếp tục trao đổi với bà H1 về việc đề nghị gia hạn thời hạn thanh toán thêm 02 tháng từ ngày 03/7/2020 đến ngày 03/9/2020 và thanh toán thêm cho bà H1 1.000.000.000 đồng, nH bà H1 yêu cầu ông H phải thanh toán tiếp 2.000.000.000 đồng và gia hạn hợp đồng thêm 2 tháng rồi mới tiến hành thủ tục công chứng, nH cả hai bên chưa đi đến thống nhất. Vì vậy, bà H1 đề nghị về trao đổi thêm với gia đình và sẽ trả lời cho ông H sau và cam kết không hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2020. Ông H đã thanh toán cho bà H1 tổng cộng 5.000.000.000 đồng, trong đó 4.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.000.000.000 đồng tiền gia hạn. Từ sau ngày 02/7/2020, ông H nhiều lần gọi điện thoại cho bà H1 để hỏi về việc gia hạn thời hạn hợp đồng, nH không liên hệ được.

Sau đó, bà H1 có liên lạc với ông H và cho biết có người muốn nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên và đồng ý thanh toán cho ông H gấp đôi tiền đặt cọc là 8.000.000.000 đồng, nH ông H không đồng ý. Ông H có hỏi bà H1 để trả lời việc gia hạn hợp đồng thì bà H1 nói để bàn lại gia đình, nH sau đó không liên hệ được. Khi nghe thông tin bà H1 muốn hủy hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho người khác nên ông H đề nghị bà H1 sắp xếp ngày đi công chứng và sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại nH bà H1 trì hoãn không gặp, không nghe điện thoại. Ông H cũng nhờ người môi giới là ông Hồ Ngọc T1 để liên hệ với bà H1. Sau đó, ông H được biết bà H1 đã chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất trên cho người khác.

Ông H cho rằng việc chậm thanh toán theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2020 đều có sự đồng ý của bà H1 về việc gia hạn. Hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2020 đang được T1 hiện, cả hai chưa có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, bà H1 cam kết không hủy ngang hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2020. Bà H1 đã chuyển nhượng các quyền sử dụng đất trên cho người khác nên bà H1 vi phạm hợp đồng, đó đó ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2020 giữa bà H1 và ông H. Yêu cầu bà H1 phải trả lại cho ông H tổng số tiền 9.000.0000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng bà H1 đã nhận.

Đối với Bản kết luận giám định số 27/KL-KTHS-TL ngày 03/3/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có nội dung dòng chữ "*Bên bán tại đây cam kết với bên mua không hủy ngang hợp đồng đặt cọc ngày 3/3/2020"* tại văn bản ngày 02/7/2020 là chữ viết thêm. Ông H có ý kiến như sau: Ngày 02/7/2020, ông H, bà H1 thống nhất nội dung bà H1 về trao đổi lại với gia đình, sau đó ông H là người viết toàn bộ nội dung trên và ghi sẵn bên mua, bên bán, làm chứng. Ông H đưa cho bà H1 và ông T1 đọc lại, sau khi đọc xong chính ông T1 và bà H1 là người đề xuất ghi dòng chữ "*Bên bán tại đây cam kết với bên mua không hủy ngang hợp đồng đặt cọc ngày 3/3/2020",* sau khi ghi xong ông H, bà H1, ông T1 cùng ký vào văn bản trên, ông H khẳng định dòng chữ này được ghi ngay tại thời điểm ngày 02/7/2020 trước mặt bà H1, có sự chứng kiến của ông T1.

Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Bùi Thị H1 và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Phan Minh Định trình bày:

Bà H1 là chủ sử dụng các quyền sử dụng đất sau:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 28.800m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 844001 ngày 23/5/2018 đứng tên Bùi Thị H1.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 3.665m^2 thuộc các thửa đất số 19 + 20 + 21, tờ bản đồ số 34 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837730 ngày 19/3/2002, chỉnh lý sang tên ngày 14/6/2018 cho bà H1.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 46.939m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 34 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837727 ngày

19/3/2002 đứng tên bà T, bà Sương và bà H1. Bà T là chị gái và bà Sương là em gái của bà H1, mặc dù đứng tên 03 người, nH T1 tế quyền sử dụng đất là của bà H1, bà H1 đã nhận chuyển nhượng của bà T, bà Sương theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/4/2018 nH không làm thủ tục sang tên.

Thông qua ông Hồ Ngọc T1 và ông Nguyễn Minh Tâm giới thiệu, ngày 03/3/2020, bà H1 đồng ý chuyển nhượng cho ông H 03 quyền sử dụng đất nói trên với giá 31.716.600.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2020. Ông H đặt cọc cho bà H1 1.200.000.000 đồng, các bên thỏa thuận trong vòng 10 ngày kể từ ngày 03/3/2020, ông H phải thanh toán cho bà H1 thêm 3.000.000.000 đồng và số tiền còn lại ông H thanh toán cho bà H1 trong vòng 60 ngày (kể từ ngày 03/3/2020) khi các bên ra công chứng. Đến ngày 13/3/2020, ông H tiếp tục thanh toán cho bà H1 2.800.000.000 đồng và cam kết đến ngày 03/5/2020 sẽ ra công chứng thanh toán số tiền còn lại. Đến ngày 03/5/2020 là ngày các bên thống nhất thanh toán số tiền còn lại thì ông H không đủ tiền thanh toán nên xin gia hạn hợp đồng thêm 02 tháng từ ngày 03/5/2020 đến ngày 03/7/2020, đồng thời ông H đưa thêm 1.000.000.000 đồng tiền gia hạn 02 tháng.

Khoảng tháng 6/2020, thông qua người môi giới là ông Tâm, bà H1 có nói với ông Tâm là nhắn lại phía bên ông H, ông T1 là có người muốn nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng các thửa đất nói trên và đồng ý thanh toán lại cho ông H gấp đôi số tiền ông H đã đặt cọc cho bà H1 là 8.000.000.000 đồng nH bà H1 không thấy ông H trả lời.

Đến ngày 02/7/2020, ông H không đủ tiền thanh toán và đề nghị gia hạn thêm 02 tháng từ ngày 03/7/2020 đến ngày 03/9/2020, đồng thời đưa thêm 1.000.000.000 đồng, bà H1 không đồng ý và đề nghị ông H đưa thêm 2.000.000.000 đồng để gia hạn thêm 2 tháng nH phía bên ông H chưa thống nhất. Bà H1 xác định dòng chữ "*Bên bán tại đây cam kết với bên mua không hủy ngang hợp đồng đặt cọc ngày 3/3/2020"* tại văn bản ngày 02/7/2020 là chữ viết thêm, bà H1 không thỏa thuận với ông H về nội dung này. Sau khi ký văn bản ngày 02/7/2020, bà H1 có gọi điện hỏi người thân ở nước ngoài và được trả lời lại là phía ông H là phải đưa thêm 2.000.000.000 mới đồng ý gia hạn hợp đồng. Sau đó, bà H1 có nói lại với ông H và ông T1 ngay lúc đó. Từ sau ngày 02/7/2020, bà H1 nhiều lần yêu cầu ông H thanh toán số tiền còn lại để hai bên ra công chứng vì bà H1 đang cần tiền nH ông H không T1 hiện, cố tình kéo dài. Sau đó, ông T1 gọi cho bà H1 và nói bà H1 không được quyền chuyển nhượng cho ai, khi nào các bên hủy hợp đồng mới được chuyển nhượng cho người khác. Bà H1 đã trao đổi với ông T1 để nói với ông H nếu không T1 hiện theo hợp đồng gia hạn ngày 02/7/2020 thì hết ngày 02/7/2020 (là từ ngày 03/7/2020) bên ông H không nhận chuyển nhượng thì bên bà H1 có quyền chuyển nhượng cho người khác. Ông H không được quyền khiếu nại gì vì ông H vi phạm hợp đồng. Bà H1 xác định đã nhận của ông H 5.000.000.000 đồng, trong đó 4.000.000.000 đồng tiền cọc và 1.000.000.000 đồng tiền gia hạn.

Tại hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2020 có ghi rõ:

+ Nếu bên B (bên mua) đổi ý không T1 hiện chuyển nhượng nữa thì bên B mất tiền đã cọc cho bên A (bên bán).

+ Nếu bên A thay đổi ý kiến không bán thì đền số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng và bồi thường thêm 4.000.000.000 đồng cho bên B, tổng là 8.000.000.000 đồng.

Do ông H không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H1 nên bà H1 đã chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1996; địa chỉ: Thôn Xuân Phú, xã Hoằng Xuân, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với giá 45.000.000.000 đồng, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng số 926, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Thụ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 09/3/2021.

+ Hợp đồng chuyển nhượng số 927, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Thụ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 09/3/2021.

+ Hợp đồng chuyển nhượng số 2090, suyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Thụ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2021.

Bà H1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H không có đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã nhiều lần xin gia hạn thời hạn thanh toán và vi phạm thời hạn thanh toán do lỗi của ông H nên phải chịu mất toàn bộ số tiền 4.000.000.000 đồng tiền cọc và 1.000.000.000 đồng tiền gia hạn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh Đ trình bày:

Quyền sử dụng đất thửa đất số 41, tờ bản đồ số 34 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837727 ngày 19/3/2002 đứng tên bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị Ngọc Sương và bà Bùi Thị H1. Bà T là vợ của ông Đ, quyền sử dụng đất trên đã chuyển nhượng cho bà H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/4/2018. Ông Đ xác định không còn liên quan đến thửa đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Bùi Thị T, ông Bùi Văn T và bà Bùi Thị Ngọc Sương: Trong quá trình tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nH vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Hồ Ngọc T1 trình bày:

Ông T1 và ông Tâm là người môi giới cho ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H1. Khi biết bà H1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa nên giới thiệu cho ông H. Sau khi thỏa thuận thống nhất với nhau về giá cả chuyển nhượng là khoảng gần 32.000.000.000 đồng (không nhớ chính xác con số). Ngày 03/3/2020, bà H1 và ông H ký hợp đồng đặt cọc tại nhà bà H1, có mặt con trai bà H1 (không rõ tên), ông T1 và ông Tâm. Ông H đặt cọc cho bà H1 1.200.000.000 đồng, thời hạn công chứng là 60 ngày. Sau đó, bà H1 cho lại tiền môi giới cho ông Tâm là 150.000.000 đồng và ông Tâm chia lại cho ông T1 75.000.000 đồng. Đến ngày 13/3/2020, ông H giao tiếp

cho bà H1 2.800.000.000 đồng và hẹn ngày 03/5/2020 sẽ ra công chứng và thanh toán số tiền còn lại. Đến ngày 03/5/2020, ông H nói với bà H1 xin gia hạn thời hạn thanh toán. Bà H1 yêu cầu ông H phải thanh toán thêm 1.000.000.000 đồng thì bà H1 đồng ý gia hạn hợp đồng thêm 02 tháng từ ngày 03/5/2020 đến ngày 03/7/2020. Đến ngày 02/7/2020, ông H và bà H1 tiếp tục gia hạn thời hạn thanh toán 02 tháng từ ngày 03/7/2020 đến ngày 03/9/2020 và ông H sẽ đưa thêm cho bà H1 1.000.000.000 đồng, bà H1 đề nghị ông H phải thanh toán tiếp 2.000.000.000 đồng và đề nghị về trao đổi thêm với gia đình sẽ trả lời với ông H sau, bà H1 có cam kết không hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2020. Sau đó, ông T1 có gọi hỏi bà H1 thì bà bảo đang hỏi ý kiến mọi người trong gia đình, cứ nói ông H an tâm, bà H1 không hủy hợp đồng đặt cọc. Trong thời gian chờ bà H1 có ý kiến, ông T1 cũng liên hệ hối thúc bà H1 nH bà H1 không nghe máy. Gần tới thời hạn hết hạn gia hạn hợp đồng, bà H1 gọi cho ông T1 nói có người muốn nhận chuyển nhượng lại phần đất ông H đặt cọc mua của bà H1 và đồng ý bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho ông H là 8.000.000.000 đồng. Ông T1 có báo lại cho ông H, nH ông H không đồng ý và có thông báo lại cho bà H1. Sau đó biết bà H1 có ý định chuyển nhượng cho người khác nên ông H đề nghị công chứng theo đúng thỏa thuận nH bà H1 cố tình không nghe điện thoại, lãng tránh. Một thời gian sau ông T1 biết được thông tin bà H1 đã chuyển nhượng cho người khác và bà H1 có điện thoại báo với ông T1 sẽ trả lại tiền cọc cho ông H, sau đó bà H1 thay đổi không đồng ý trả lại tiền cọc. Ông T1 cho rằng vào thời điểm năm 2020-2021 việc liên hệ để gặp được bà H1 rất khó khăn do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid 19.

Tại phiên tòa ông T1 xác định nội dung dòng chữ "*Bên bán tại đây cam kết với bên mua không hủy ngang hợp đồng đặt cọc ngày 3/3/2020"* tại văn bản ngày 02/7/2020 được viết theo đề nghị của bà H1. Bà H1 đề nghị ghi nội dung trên để báo cho người thân ở nước ngoài (vì bà H1 cho rằng phần đất trên là của em bà H1 ở bên nước ngoài, bà H1 chỉ đứng tên dùm). Sau khi các bên ký xong, bà H1 lấy điện thoại chụp lại văn bản ngày 02/7/2020 và nói gửi cho người em bên nước ngoài để biết. Ông T1 khẳng định dòng chữ trên được ghi ngay tại thời điểm lập văn bản ngày 02/7/2020 trước mặt bà H1 và ông H.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Minh Tâm trình bày:

Ông Tâm và ông Hồ Ngọc T1 là người môi giới cho ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H1. Biết bà H1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa nên giới thiệu cho ông H. Sau khi, thỏa thuận thống nhất với nhau về giá cả chuyển nhượng là khoảng gần 32.000.000.000 đồng (không nhớ chính xác con số). Ngày 03/3/2020, bà H1 và ông H ký hợp đồng đặt cọc tại nhà bà H1. Ông H đặt cọc cho bà H1 số tiền 1.200.000.000 đồng. Sau đó, bà H1 cho lại tiền môi giới cho ông Tâm là 150.000.000 đồng và có hứa sẽ cho thêm 150.000.000 đồng sau khi hai bên công chứng chuyển nhượng xong. Sau đó, một thời gian thì bà H1 gọi cho ông Tâm nhờ báo ông H sắp đến hạn thanh toán và ông Tâm báo lại ông H, giữa ông H và bà H1 trực tiếp giao dịch với nhau nên ông Tâm không biết cụ thể sự việc thế nào, ngoài ra ông Tâm không biết gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 28-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa: Căn cứ các điều 26, 35, 39, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 119, 328 và 468 của Bộ luật dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Việt H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bà Bùi Thị H1.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2020 giữa ông Phạm Việt H và bà Bùi Thị H1.

- Buộc bà Bùi Thị H1 phải trả lại cho ông Phạm Việt H tổng số tiền 9.000.0000.000 (chín tỷ) đồng (trong đó tiền đặt cọc là 4.000.000.000 (bốn tỷ đồng), tiền phạt cọc là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng và 1.000.000.000 (một tỷ) đồng) đã nhận.

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

Ngày 02/5/2023 bị đơn bà Bùi Thị H1 có đơn kháng cáo, bà H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà H1 phải trả cho ông H số tiền 09 tỷ đồng. Bị đơn kháng cáo bổ sung nếu không chấp nhận kháng cáo thì yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: 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 T1 hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: kháng cáo của bị đơn không có căn cứ; bản án sơ thẩm là phù hợp đúng quy định của pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H1; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa.

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] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H1 trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 28-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ và đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có giấy ủy quyền, theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn cư trú tại thành phố Bà Rịa. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của bà Bùi Thị H1:

- Về hợp đồng đặt cọc ký ngày 03-3-2020.

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà H1 được viết tay, không có công chứng, chứng T1. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc là loại hợp đồng không bắt buộc phải công chứng, chứng T1 theo quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo Đ xã hội; từ đó xác định, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại các điều 117, 119 và 328 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

Về nội dung hợp đồng: Hợp đồng thể hiện bên chuyển nhượng bà H1 (bên A), bên nhận chuyển nhượng ông H (bên B), đối tượng của hợp đồng đặt cọc là các quyền sử dụng đất: diện tích 28.800m^2 đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 844001 ngày 23/5/2018 đứng tên bà H1; diện tích 3.665m^2 đất thuộc các thửa đất số 19 + 20 + 21, tờ bản đồ số 34 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837730 ngày 19/3/2002, chỉnh lý sang tên ngày 14/6/2018 cho bà H1 và diện tích 46.939m^2 đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 34 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837727 ngày 19/3/2002 đứng tên bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị Ngọc Sương và bà H1. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định Luật đất đai năm 2013. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng, phương thức thanh toán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo Đ xã hội. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

- Về quá trình T1 hiện hợp đồng đặt cọc và lỗi dẫn đến hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết.

Ông H bà H1 đều thống nhất về việc giao kết và T1 hiện hợp đồng đặt cọc từ ngày 03/3/2020 đến ngày 03/5/2020 và thoả thuận gia hạn thời hạn T1 hiện hợp đồng đến ngày 02-7-2020 nên ghi nhận.

Ông H bà H1 thống nhất xác nhận số tiền đặt cọc đã được giao nhận là 4 tỷ; số tiền gia hạn T1 hiện hợp đồng đã giao nhận là 01 tỷ; tổng cộng số tiền hai bên đã giao nhận là 5 tỷ nên ghi nhận.

Ông H đề nghị gia hạn T1 hiện hợp đồng thêm đến ngày 02/9/2020 với mức phí gia hạn là 1.000.000.000đ/2tháng; còn bà H1 thì yêu cầu phí gian hạn là

2.000.000.000đ/2tháng; như vậy hai bên đã thỏa thuận thống nhất gia hạn thêm 02 tháng, tuy nhiên không thống nhất được số tiền gia hạn.

Việc này phù hợp với văn bản ngày 02/7/2020 có nội dung: *" Tôi Phạm Việt H (bên mua) tới nhà cô Bùi Thị H1 (bên bán) làm việc về việc gia hạn hợp đồng đặt cọc thêm 02 tháng. Bên mua đề nghị hỗ trợ số tiền 1 tỷ đồng/02 tháng gia hạn. Bên bán đề nghị số tiền 02 tỷ đồng/02 tháng. Bên bán chưa thống nhất được đang họp lại gia đình và trả lời bên mua sau……"* văn bản có chữ ký của ông H, bà H1 và người làm chứng Hồ Ngọc T1.

Tại bản kết luận giám định số 27/KL-KTHS-TL ngày 03/3/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đã kết luận phần nội dung chữ viết *" .. Bên bán tại đây cam kết với bên mua không hủy ngang hợp đồng đặt cọc ngày 3/3/2020" trên văn bản ngày 02-7-2020 là chữ viết thêm. Không tiến hành giám định chữ viết " .. Bên bán tại đây cam kết với bên mua không hủy ngang hợp đồng đặt cọc ngày 3/3/2020" so với các chữ viết còn lại trên mẫu cần giám định có viết cùng thời điểm hay không".* Ông H cũng xác nhận nội dung *" .. Bên bán tại đây cam kết với bên mua không hủy ngang hợp đồng đặt cọc ngày 3/3/2020"* là viết thêm theo yêu cầu của bà H1 nH không có chứng cứ chứng minh bà H1 đồng ý, nên có căn cứ xác định nội dung trên là do phía ông H viết thêm; do đó phía bà H1 có đơn yêu cầu giám định lại đối với thời điểm viết chữ viết *".. Bên bán tại đây cam kết với bên mua không hủy ngang hợp đồng đặt cọc ngày 3/3/2020"* so với các chữ viết còn lại trong văn bản ngày 02-7-2020 và giám định thêm các văn bản đã được các bên thừa nhận là không cần thiết.

Mặc dù hai bên chưa thống nhất số tiền gia hạn nH hai bên cũng mặc nhiên để hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2020 tồn tại, không ai có ý kiến thì thêm, không lập thêm văn bản thoả thuận nào khác, không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết đối với hợp đồng trên; tuy nhiên bà H1 xác nhận có báo cho phía ông H, ông T1 là có người muốn nhận chuyển nhượng lại phần đất ông H đặt cọc mua của bà H1 và đồng ý bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho ông H là 8.000.000.000 đồng, việc này cũng đã được ông ông H, T1 xác nhận là đúng nH ông H không đồng ý. Như vậy bà H1 đồng ý bồi thường tiền đặt cọc cho ông H 8.000.000.000đ để bà chuyển nhượng cho người khác.

Tại Điều 5 điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2020 thể hiện "*….Trong quá trình T1 hiện hợp đồng đặt cọc, nếu có phát sinh tranh chấp, hai bên sẽ giải quyết trên cơ sở thương lượng, nếu không giải quyết được sẽ đưa ra cơ quan toà án có thẩm quyền để giải quyết…..*". Hợp đồng đặt cọc trên chưa được các bên thoả thuận thương lượng bằng văn bản nào khác và cũng chưa được cơ quan Toà án có thẩm quyền giải quyết; như vậy hợp đồng đặt cọc vẫn còn tồn tại chưa chấm dứt.

Trong khi hợp đồng đặt còn tồn tại bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn Đ với số tiền 45.000.000.000đ, bà H1 xác nhận đã chuyển nhượng và nhận đầy đủ tiền, hai bên đã hoàn thành xong, không tranh chấp gì cả. Việc này được thể hiện tại biên bản lấy lời khai của bà H1 ngày 02/6/2021, biên bản hoà giải ngày 20/10/2022 và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông Đ có chứng T1 của công chứng do bà H1 cung cấp.

Như vậy đối với các diện tích 28.800m^2 đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa; diện tích 3.665m^2 đất thuộc các thửa đất số 19 + 20 + 21, tờ bản đồ số 34 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa; diện tích 46.939m^2 đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 34 phường Long Hương, thành phố Bà Rịa bà H1 đã T1 hiện việc chuyển nhượng cho hai người, cụ thể chuyển nhượng cho ông Phạm Việt H với giá 31.716.600.000đ và ngày 03/3/2020 đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời đã nhận 4.000.000.000đ tiền đặt cọc và 1.000.000.000đ tiền gia hạn thời hạn T1 hiện hợp đồng; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ với giá 45.000.000.000đ và hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 3/2021, hai bên đã T1 hiện xong việc chuyển nhượng.

Đối với việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ đã hoàn thành hai bên đã giao nhận xong không tranh chấp.

Đối với việc chuyển nhượng cho ông H hiện nay đang tranh chấp liên quan đến các thửa đất trên, trong khi đó các thửa đất trên đã được bà H1 chuyển nhượng cho ông Đ và nhận tiền xong 45 tỷ nên bà H1 không thể nào T1 hiện việc chuyển nhượng cho ông H được; bà H1 cho rằng do ông H vi phạm thời hạn T1 hiện hợp đồng nên phải mất tiền cọc và bà H1 được quyền chuyển nhượng cho người khác, tuy nhiên bà H1 không khởi kiện đến toà án để giải quyết quan hệ đặt cọc giữa hai bên (bà H1 và ông H) theo Điều 5 điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2020 mà chuyển nhượng cho ông Đ với số tiền 45 tỷ cao hơn nhiều so với số tiền chuyển nhượng cho ông H 31.716.600.000đ, để hưởng lợi thêm số tiền chênh lệch 13.283.400.000đ; bà H1 sau khi hưởng lợi số tiền chênh lệch cũng không T1 hiện ý kiến của mình như đã đưa ra là bà H1 đồng ý bồi thường tiền đặt cọc cho ông H 08 tỷ để bà chuyển nhượng đất cho người khác; do đó hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2020 bà H1 đã tự chấm dứt, sau đó đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ chênh lệch cao hơn nhiều.

Như vậy việc chuyển nhượng giữa bà H1 và ông Đ đã hoàn thành; việc chuyển nhượng giữa bà H1 và ông H vẫn còn tồn tại bởi hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2020 chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết và bà H1 không thể nào T1 hiện việc chuyển nhượng cho ông Đ được.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết là do lỗi hoàn toàn thuộc về bà H1 là có căn cứ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự "*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, T1 hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc*". Từ đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc bà H1 trả lại tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 4.000.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà H1 nhận ngày 03/5/2020 để gia hạn thời hạn thanh toán không phải là tiền đặt cọc nên tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H1 trả lại cho ông H là có căn cứ.

Từ những phân tích, nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà H1 phải chịu án phí phúc thẩm; tuy nhiên bà H1 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn.

[6] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị H1;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 28-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ các điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 119, 328 và 468 của Bộ luật dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Việt H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bà Bùi Thị H1.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2020 giữa ông Phạm Việt H và bà Bùi Thị H1.

- Buộc bà Bùi Thị H1 phải trả lại cho ông Phạm Việt H 04 (bốn) tỷ đồng tiền đặt cọc, 04 (bốn) tỷ đồng tiền phạt cọc và 01 (một) tỷ đồng tiền gia hạn T1 hiện hợp đồng. Tổng số tiền bà Bùi Thị H1 phải trả cho ông Phạm Việt H là 9.000.0000.000đ (chín tỷ đồng).

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không T1 hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí giám định là 5.000.000 đồng, bà H1 phải chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Bùi Thị H1 được miễn toàn bộ tiền án phí do là người cao tuổi. Ông Phạm Việt H được hoàn lại 56.300.000 (năm mươi sáu triệu, ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003292 ngày 15/3/2021 và số 0004870 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Án phí phúc thẩm: Bà H1 được miễn toàn bộ.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19-02-2024).

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 T1 hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nguyễn Thành Hiếu