

**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: 270/2024/DS-PT

Ngày 19-12-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc

NHÂN DANH QUỐC 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 Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thương

Ông Hoàng Trí Thức

- 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 Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 300/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 284/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 249/2024/QĐ-TA ngày 13 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc S, sinh năm 1969 (đã chết ngày 19-9-2023).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh T, sinh năm 1940 (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1967 (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Ánh T1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

Ông Thái Văn M, sinh năm 1973.

Địa chỉ: B Xóm C, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 23-10-2024 (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1981 và bà Võ Thị Kim C1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ F, thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông C có mặt, bà C1 vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 03-6-2024 (có mặt).

- *Người kháng cáo:*

Bà Nguyễn Thị Bích N1 – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 31-12-2021, bà Huỳnh Thị Ngọc S và ông Nguyễn Văn C ký hợp đồng đặt cọc không có công chứng, để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 287, tờ bản đồ số 39, có diện tích 6.316 m² tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 8560023 ngày 13-3-2009 cho ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1980, địa chỉ khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 5.400.000.000 đồng. Bà S đã đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, bên bán là ông C sẽ bao “khu đo”, bao quy hoạch, bao tranh chấp. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc không ghi thời gian hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ thỏa thuận đến ngày có “khu đo” hai bên sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà S sẽ trả số tiền còn lại 5.000.000.000 đồng.

Do thời gian chờ làm thủ tục cấp đổi “khu đo” kéo dài nên vào ngày 20-01-2022, tại nhà bà S, vợ chồng ông C, bà C1 đã nhận thêm số tiền 200.000.000 đồng. Đến ngày 20-02-2022, bà C1 là vợ của ông C có nhận thêm của bà S số tiền 200.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà S đã giao cho vợ chồng ông C là 800.000.000 đồng, bao gồm tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền thanh toán thêm 400.000.000 đồng.

Đến ngày 30-3-2022, ông C có đưa cho bà S một bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất số 287 và nói rằng đây là “khu đo” mới do Ủy ban nhân dân xã S, huyện C cung cấp. Sau khi kiểm tra lại thông tin, bà S xác định đây không phải là bản “khu đo” mới do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C cấp mà chỉ là bản mô tả ranh giới, mốc giới của thửa đất. Hơn nữa, ông C cũng không phải là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đang giao dịch. Theo đó, bà S thấy việc tiếp tục giao dịch sẽ gặp nhiều hạn chế, rủi ro vì không thể ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, nhưng bà S

vẫn có thiện chí đợi cho đến khi phía ông C, bà C1 hoàn thành thủ tục cấp đổi “khu đo” để ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, rồi hai bên mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trước đó. Nhưng đến ngày 10-4-2022, bà S biết được thông tin toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên đã được công chứng chuyển nhượng cho người khác vào ngày 08-4-2022.

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, bà S yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 31-12-2021, giữa bà S với ông Nguyễn Văn C vì ông C vi phạm điều khoản của hợp đồng đặt cọc về thủ tục bao “khu đo”; buộc ông C, bà C1 phải trả lại cho bà S số tiền 800.000.000 đồng gồm tiền đặt cọc, tiền phạt cọc và số tiền 400.000.000 đồng là tiền mà bà S đã thanh toán thêm. Tổng cộng, số tiền bà S yêu cầu là 1.200.000.000 đồng.

Ngày 19-9-2023, bà S chết. Nay, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu ông C, bà C1 phải trả lại số tiền 800.000.000 đồng, gồm 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng là tiền đưa thêm.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào ngày 31-12-2021, ông C và bà Huỳnh Thị Ngọc S có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc không có công chứng, để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 287, tờ bản đồ số 39, có diện tích 6.316 m², tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 8560023 ngày 13-3-2009 cho ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1980, địa chỉ khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 5.400.000.000 đồng. Bà S đã đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, bên bán là ông C sẽ bao “khu đo”, bao quy hoạch, bao tranh chấp. Trong nội dung hợp đồng cũng không ghi thời gian hai bên sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ thỏa thuận đến ngày có “khu đo” (theo ông C, bà C1 nghĩa là khi có thông tin mới về sổ thửa, sổ tờ bản đồ, diện tích đất và có xác nhận đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thì phía ông C và bà S tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc trước đó. Bà S phải trả số tiền còn lại là 5.000.000.000 đồng.

Do thời gian ra “khu đo” kéo dài nên ông C có đề nghị bà S đưa thêm cho ông C, bà C1 số tiền 200.000.000 đồng, bà S đồng ý và ngày 20-01-2022 bà S đã đưa cho bà C1 số tiền này. Do sau ngày 20-01-2022, thủ tục “khu đo” vẫn chưa xong nên ông C, bà C1 có đề nghị bà S đưa thêm số tiền 200.000.000 đồng để có tiền xoay xở trả cho chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn D và bà S cũng đồng ý. Những lần giao, nhận thêm tiền đều có viết vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc do hai bên giữ. Ông C, bà C1 thừa nhận chữ viết, chữ ký ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc do bà S cung cấp đúng là chữ viết của bà C1, còn nội dung viết trong mặt sau của hợp đồng đặt cọc mà ông C, bà C1 giữ là chữ viết của bà S nhưng chữ ký là của bà C1. Tổng cộng, số tiền mà bà S đã đưa cho ông C, bà C1 là 800.000.000 đồng. Theo ông C, bà C1 toàn bộ số tiền này là tiền đặt cọc.

Đến ngày 24-3-2022, khi có thông tin mới về thửa đất (khu đo) mà hai bên đã đặt cọc, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S về việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ địa chính đối với thửa đất cũ 287, tờ bản đồ cũ 39, tương ứng với thửa đất mới số 114, tờ bản đồ mới số 85, xã S, huyện C, thì ông C, bà C1 đã gửi toàn bộ hồ sơ này cho bà S để thông báo cho bà S biết, chuẩn bị tiền để hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, bà S trả lời các giấy tờ do ông C, bà C1 cung cấp không đủ cơ sở để cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo cam kết của ông C, bà C1 trong hợp đồng đặt cọc “khu đo” và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Từ đó, bà S cũng tránh mặt khi ông C, bà C1 liên hệ.

Từ ngày 28-3-2022 đến ngày 08-4-2022, ông C đã liên tục gọi điện thoại để thông báo cho bà S biết về việc hai bên phải ra công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận, nếu không bà S phải mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc, nhưng bà S vẫn không trả lời và tìm cách kéo dài thời gian. Sau nhiều lần thương lượng nhưng vẫn không nhận được câu trả lời từ phía bà S, nên ông C, bà C1 đã thông báo cho phía chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn D về việc hai bên không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Ngày 08-4-2022, thửa đất này cũng đã được ông Nguyễn Văn D công chứng cho ông Đồng Văn V. Đến ngày 18-8-2022, ông V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 440844 đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 85, có diện tích 6.292,5m², xã S, huyện C (đây chính là thửa đất mà ông C, bà C1 đã làm hợp đồng đặt cọc với bà S).

Ông C, bà C1 khẳng định không vi phạm điều khoản của hợp đồng về việc bao “khu đo”. Vì theo ông C, bà C1, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ghi ngày 22-3-2022, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S ngày 23-3-2022 chính là đã hoàn thành thủ tục bao “khu đo” thể hiện trong điều khoản của hợp đồng đặt cọc giữa hai bên. Ông C, bà C1 xác nhận thời điểm thực hiện giao dịch đặt cọc với bà S thì ông C, bà C1 cũng chỉ căn cứ vào hợp đồng đặt cọc trước đó giữa ông C, bà C1 và vợ chồng ông D (Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 29-12-2021 và Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 02-01-2022), ngoài ra ông C, bà C1 không có thông báo cho ông Nguyễn Văn D chủ sử dụng đất biết việc ông C, bà C1 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà S. Theo ông C, bà C1 thì bà S cũng biết và vẫn đồng ý giao dịch nhưng giữa hai bên có thỏa thuận miệng khi đến ngày công chứng vợ chồng ông Nguyễn Văn D sẽ công chứng trực tiếp cho bà S.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn), thì ông C, bà C1 không đồng ý, vì ông bà không vi phạm điều khoản của hợp đồng về bao “khu đo” và người đứng tên chuyển nhượng không phải là chủ sử dụng đất như phía nguyên đơn nêu ra để cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng, nên nguyên đơn phải mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc 800.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do nguyên đơn đã chết nên bị đơn có thiện chí đến khi chuyển nhượng được quyền sử dụng đất này sẽ hỗ trợ cho người nhà của nguyên đơn một số tiền, nhưng bị đơn không đưa ra con số cụ thể, vì đây là quyền của bị đơn. Còn

trong trường hợp người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn sẽ công chứng và đồng ý khấu trừ số tiền 800.000.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thực hiện về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ghi ngày 31-12-2021 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc S và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 26611.39.287 (thửa đất mới số 114), tờ bản đồ số 39 (tờ bản đồ mới số 85), tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Kim C1 phải trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm ông Huỳnh T, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Ánh T1, anh Nguyễn Hoàng P số tiền 800.000.000 đồng, trong đó gồm tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền trả trước 400.000.000 đồng.

- Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Kim C1 phải trả tiền phạt cọc.

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

Ngày 11-7-2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn (do ông Thái Văn M đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn (do bà Nguyễn Thị Bích N1 đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Ông Nguyễn Văn N là chồng của bà Huỳnh Thị Ngọc S có văn bản xác nhận số tiền 800.000.000 đồng mà bà S đặt cọc và trả trước cho bị đơn là tài sản riêng của bà S, không liên quan đến ông N. Ông N đồng ý với bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp quy định của pháp luật.

[1.3] Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đều đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của đại diện bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N1:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc ngày 31-12-2021 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc S và ông Nguyễn Văn C được hai bên tự nguyện giao kết, có lập thành văn bản là phù hợp quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng.

[2.2] Về số tiền đặt cọc:

Theo nguyên đơn, số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, được bà S giao cho bị đơn ngay khi ký hợp đồng đặt cọc. Còn số tiền 200.000.000 đồng bà S giao cho ông C, bà C1 vào ngày 20-01-2022 và 200.000.000 đồng giao vào ngày 20-02-2022 là tiền trả trước, không phải tiền đặt cọc. Còn theo bị đơn toàn bộ số tiền 800.000.000 đồng trên là tiền đặt cọc.

Xét, trong hợp đồng đặt cọc ngày 31-12-2024, các bên chỉ thỏa thuận số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, số tiền còn lại là 5.000.000.000 đồng được thanh toán khi hai bên ký hợp đồng công chứng. Khi bà S giao số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 20-01-2022 và 200.000.000 đồng vào ngày 20-02-2022, các bên không thỏa thuận rõ đây là tiền đặt cọc thêm hay tiền trả trước, mà ông C, bà C1 chỉ xác nhận vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc là “*có nhận thêm của chị S 200.000.000 đồng*” (B1 149). Điều 37 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19-3-2021 của Chính phủ quy định: “*Trường hợp một bên trong hợp đồng giao cho bên kia một khoản tiền mà các bên không xác định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước thì số tiền này được coi là tiền trả trước*”. Do vậy, lời khai của nguyên đơn về số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, còn 400.000.000 đồng giao sau khi ký hợp đồng đặt cọc là tiền trả trước là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm chấp nhận lời khai này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] *Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết:*

[2.3.1] Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 31-12-2021, bà S và ông C không thỏa thuận rõ với nhau về thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng là ngày, tháng, năm nào mà chỉ thỏa thuận: “*Có khu đo ra công chứng*” (Bl 149). Tại phần ghi chú của hợp đồng đặt cọc trên, hai bên có thỏa thuận thêm: “*Bao khu đo, bao quy hoạch, bao tranh chấp bên A chịu trách nhiệm, phí trước công chứng bên A, sau công chứng bên B*”. Như vậy, việc xác định thời điểm ký hợp đồng công chứng phụ thuộc vào thời điểm “*có khu đo*”. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc hai bên không thỏa thuận rõ “*có khu đo*” là như thế nào, khi nào thì được coi là “*có khu đo*” và việc bên A “*bao khu đo*” được hiểu như thế nào. Trong các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành không có quy định nào trực tiếp định nghĩa “*khu đo*” là gì và khi nào được coi là “*có khu đo*”. Công văn số 976/CV-CNVPĐK ngày 30-8-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không viện dẫn trực tiếp quy định pháp luật mà chỉ nêu cách hiểu của cơ quan này về những thuật ngữ trên nên đây chỉ là tài liệu tham khảo mà không phải là căn cứ pháp lý để giải quyết vụ án này.

[2.3.2] Do các bên không thỏa thuận rõ với nhau về những nội dung trên dẫn đến mỗi bên có một cách hiểu khác nhau. Bên nguyên đơn thì cho rằng “*có khu đo*” là khi bên bị đơn hoàn thành việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sổ thửa đất, tờ bản đồ mới và đứng tên ông C, bà C1. Còn theo bị đơn thì “*có khu đo*” là khi có kết quả đo đạc hiện trạng của thửa đất và được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận tại “*Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất*” ngày 24-3-2022 (Bl 19-20). Chính vì không thống nhất được cách hiểu như trên nên khi bên bị đơn giao cho nguyên đơn “*Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất*” ngày 24-3-2022 và nói rằng đó là kết quả “*khu đo*” thì nguyên đơn không đồng ý, không chấp nhận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà yêu cầu phải hoàn thành thủ tục cấp đổi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đứng tên ông C, bà C1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng.

[2.3.3] Việc các bên thỏa thuận với nhau không rõ ràng về thời điểm “*có khu đo*” dẫn đến không thống nhất được cách xác định thời điểm ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là nguyên nhân chính làm cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng không thể thực hiện được. Cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc ký một thỏa thuận không rõ ràng, có nhiều cách hiểu khác nhau dẫn đến không thể thực hiện được trên thực tế.

[2.3.4] Mặt khác, tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 31-12-2021, các bên cũng ghi nhận rõ: “*Người đứng tên trên giấy chứng nhận: Nguyễn Văn D ...*”. Điều này cho thấy khi giao kết hợp đồng đặt cọc, hai bên biết rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng chưa được sang tên cho bên nhận cọc là ông C, bà C1 mà vẫn đứng tên ông D. Tuy nhiên, hai bên không thỏa thuận rõ với nhau về việc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ai với ai. Theo nguyên đơn thì bên nhận cọc là ông C, bà C1 phải làm thủ tục sang tên cho ông C, bà C1 rồi sau đó mới ký hợp đồng chuyển nhượng

cho bà S. Còn theo bị đơn thì các bên thỏa thuận miệng là sẽ ký trực tiếp từ ông D sang cho bà S. Hợp đồng này không có sự tham gia và thỏa thuận của ông D về việc sẽ ký hợp đồng giữa ai với ai. Đây cũng là một nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết và lỗi thuộc về cả hai bên vì đã không thỏa thuận rõ ràng ngay từ khi ký hợp đồng đặt cọc.

[2.3.5] Do hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết ngày 31-12-2021 có đối tượng không thể thực hiện được do không xác định được ngày “*có khu đo*” là ngày nào và việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ai với ai nên căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng này vô hiệu. Bà S và ông C đều có lỗi như nhau trong việc cùng ký một hợp đồng không rõ ràng dẫn đến không thể thực hiện được trên thực tế.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng đặt cọc vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền trả trước 400.000.000 đồng là có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này là phù hợp quy định của pháp luật nên giữ nguyên.

[2.3.6] Do hai bên đều có lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết nên căn cứ hướng dẫn tại điểm d, mục 1, phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này các bên không bị phạt cọc. Do vậy, việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải chịu mất toàn bộ số tiền đặt cọc và trả trước là không đúng quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[2.3.7] Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về việc xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu, giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

[3] *Về án phí sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả lại cho nguyên đơn.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp.

[4] *Về án phí phúc thẩm*: Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N1, sửa một phần bản án sơ thẩm:

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 131, 328, 407, 408 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc S, do những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thực hiện về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ghi ngày 31-12-2021 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc S và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 26611.39.287 (thửa đất mới số 114), tờ bản đồ số 39 (tờ bản đồ mới số 85), tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Kim C1 phải trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm ông Huỳnh T, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Ánh T1, anh Nguyễn Hoàng P số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, trong đó gồm 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng tiền trả trước.

2. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị Kim C1 phải trả tiền phạt cọc.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Kim C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng.

Trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm ông Huỳnh T, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Ánh T1, anh Nguyễn Hoàng P số tiền 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng tạm ứng án phí bà Huỳnh Thị Ngọc S đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0008125 ngày 13-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Kim C1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0001130 ngày 11-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông C, bà C1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19-12-2024).

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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. C, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. C, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. C, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)
Cao Minh Vỹ**

