TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **35**/2023/DS-PT
Ngày: 22-3-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Trần Ngọc Phương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 170/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 364/2022/QĐ-PT ngày 30/11/2022, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 839/TB-TA ngày 29/12/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 25/TB-TA ngày 27/01/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 86/2023/QĐPT-DS ngày 28/02/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đặng Thị P**, sinh năm 1979

Địa chỉ: số 124 đường H, phường X, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; Địa chỉ: số 124 đường H, phường X, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh (*Giấy ủy quyền ngày 03/11/2021*).

Bị đơn: Ông **Phạm Văn T1**, sinh năm 1966.

Bà **Lê Thị A**, sinh năm 1971

Địa chỉ: ấp 4, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1992; Địa chỉ: 308/4 hẻm 308, đường L, khu V, thị trấn L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Kim H, Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Kim H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 397A/a2, khu phố N, phường H, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: số 124 đường H, phường X, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

Ông **Ngô Đức P**, sinh năm 1966.

Bà **Đặng Thị Phú S**, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: 57 đường G, phường T, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.

Bà Sơn ủy quyền cho ông Ngô Đức P, sinh năm 1966 (Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2022).

Bà **Đặng Thị N**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp 4, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

(*Ông T, ông T1, ông C, Luật sư H, ông P, bà N có mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Thị P là ông Nguyễn Văn T trình bày*:**

Vào ngày 29/6/2021, bà Đặng Thị P có đặt cọc cho vợ chồng ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A số tiền 350.000.000đồng để chuyển nhượng nhà và đất: Diện tích đất là 599,60m^2 (đất ở nông thôn 150m^2, đất trồng cây hàng năm khác 449,60m^2) thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 31, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; tài sản gắn liền với đất là một căn nhà có đủ điện nước và một vườn cây ăn quả, cây lấy gỗ với giá chuyển nhượng 7.000.000.000đồng, giá này đã bao gồm các loại thuế và phí. Bên bà A và ông T1 cam kết đủ diện tích, không tranh chấp. Theo như thỏa thuận tại giấy giao nhận tiền đặt cọc V/v chuyển nhượng đất thì phương thức thanh toán chuyển nhượng được chia làm 04 lần: Lần 1 đặt cọc 350.000.000đồng, lần 2: Trong mười ngày đặt cọc tiếp theo 650.000.000đồng, lần 3: Sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng xong thì thực hiện thanh toán tiếp 5.000.000.000đồng, lần 4: Sau khi ra sổ và bên A giao nhà đất cho bên B thì bên B trả đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000đồng. Tiền đặt cọc lần 2 và tiền thanh toán các lần tiếp theo được chuyển vào tài khoản của bên A là bà Lê Thị A tại HDBANK số tài khoản 133704070001272. Đến ngày 08/7/2021, bên B có đặt cọc tiếp cho bên A số tiền

650.000.000đồng. Tổng cộng bên bà P (bên B) đặt cọc cho bên ông T1 và bà A (bên A) là 1.000.000.000đồng để nhận chuyển nhượng nhà đất nếu trên.

Theo thỏa thuận thì ngày 01/8/2021 sẽ ký hợp đồng đặt cọc nhưng ngày 01/8/2021 là ngày chủ nhật nên thỏa thuận ngày 02/8/2021. Tuy nhiên, thời điểm đó tình hình dịch bệnh Covid bùng phát nên bà P ở thành phố Hồ Chí Minh không đi lại được, qua nhiều lần trao đổi nhắn tin, liên hệ hai bên có thương lượng lại thời gian ký hợp đồng là vào ngày 27/10/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2.

Ngày 27/10/2021, bên bà Đặng Thị P và ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị A có mặt tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2, tại đây thì bà N có đưa bà P văn bản đề ngày 25/10/2021. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 đã soạn thảo xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận của hai bên và đưa hai bên đọc lại, cùng đồng ý ký tên lăn tay điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên Nguyễn Văn T2. Tuy nhiên, bên bà A và ông T1 yêu cầu bên bà P thanh toán hết số tiền còn lại là 6.000.000.000đồng vào tài khoản của người khác không giống như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là đợt ba trả 5.000.000.000đồng vào tài khoản của bà Lê Thị A tại HDBANK, số tài khoản 133704070001272. Bên A cung cấp cho bên B số tài khoản: 0394440128 của Phạm Thị Huệ T tại ngân hàng MBBANK, đồng thời yêu cầu bên B phải chuyển đủ 6.000.000.000đồng vào số tài khoản này. Bên bà P chỉ đồng ý chuyển 5.000.000.000đồng như thỏa thuận của các bên. Bên ông T1 bà A yêu cầu bên bà P chuyển tiền vào số tài khoản khác thì phải ký giấy đề nghị thì bên bà P sẽ chuyển tiền. Bên ông T1 bà A yêu cầu bà P ký giấy mượn số tiền 1.000.000.000đồng. Bên bà P không đồng ý ký giấy vay tiền và bên bà P giải thích đây là hợp đồng chuyển nhượng đất thanh toán làm 04 đợt chứ không phải vay mượn nên không thể yêu cầu ký giấy mượn tiền được. Ông T1 với bà A nói với bên công chứng không công chứng hợp đồng, cố tình không thực hiện và bỏ về. Nếu bên bà A và ông T1 vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng thì bà P vẫn tiếp tục. Trong thời gian tố tụng vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà P luôn muốn tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà A với ông T1 vẫn không có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Bên ông T1 và bà A không tiếp tục thực hiện hợp đồng ông đại diện bà P tranh chấp hợp đồng cọc nên không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá.

Đề nghị tòa tuyên buộc vợ chồng ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A phải trả cho bà P số tiền là 2.000.000.000đồng bao gồm tiền cọc là 1.000.000.000đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000đồng và tuyên hủy giấy giao nhận tiền đặt cọc V/v chuyển nhượng đất được ký bởi ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị A và bà Đặng Thị P ngày 29/6/2021.

Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa - Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Quốc C trình bày:

Ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A có ký Giấy giao nhận tiền đặt cọc V/v chuyển nhượng đất với bà Đặng Thị P ngày 29/6/2021 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84, tờ bản đồ số 31 với diện tích 599,6 m^2

tọa lạc tại xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, với nội dung thỏa thuận theo như giấy đặt cọc tại hồ sơ vụ án. Theo đó, ngày 29/6/2021, bà P đặt cọc cho ông T1, bà A số tiền là 350.000.000đồng. Ngày 08/7/2021, bà P chuyển cho ông T1, bà A số tiền đặt cọc của lần 2 là 650.000.000đồng, hẹn ngày 01/8/2021 hai bên sẽ ra phòng công chứng để thực hiện thủ tục mua bán theo quy định của pháp luật và bà P sẽ thanh toán hết số tiền còn lại nhưng bà P hẹn lại giao kết vào ngày 02/8/2021.

Đến thời hạn để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà P không liên hệ ông T1, bà A để hai bên thực hiện. Ông T1, bà A đã nhiều lần liên hệ với bà P để trao đổi về vấn đề mua bán đất nhưng ông T1, bà A không nhận được phản hồi nào từ phía bà P.

Ngày 25/10/2021, ông T1, bà A có gửi thông báo cho bà P để trao đổi về việc thực hiện nội dung của giấy giao nhận tiền đặt cọc ký ngày 29/6/2021. Theo đó, ông T1, bà A đưa ra thời gian để hai bên hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng và bàn giao đất như sau: Ông T1, bà A sẽ tiến hành việc bàn giao đất cho bà P vào 08 giờ 30 ngày 27/10/2021 và vào lúc 09 giờ cùng ngày hai bên sẽ có mặt tại phòng công chứng số 4 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thông báo ngày 25/10/2021 vì quá thời gian thoả thuận nên bà A có đề xuất ông T thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 6.000.000.000đồng. Tuy nhiên, Tại văn phòng công chứng ngày 27/10/2021, bà A chỉ yêu cầu thanh toán 5.000.000.000đồng. Việc bà A yêu cầu bà P thanh toán 6.000.000.000đồng chỉ là đề xuất của bà A. Sau đó bà A vẫn thực hiện theo thỏa thuận ban đầu. Bà P có đề nghị để hai bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 thay vì tại phòng công chứng số 4 như đề nghị của ông T1, bà A trước đó. Theo đó, ngày 27/10/2021, hai bên có mặt tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Công chứng viên của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng ông T1, bà A với bà P đã ký và lăn tay điểm chỉ vào bản hợp đồng theo hướng dẫn của công chứng viên. Bà P thay đổi ý chí và từ chối ký kết hợp đồng nên hai bên không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến nay, hai bên chưa tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì bà P không có thiện chí trong việc mua bán.

Yêu cầu Tòa án hủy Giấy giao nhận tiền đặt cọc ký ngày 29/6/2021 giữa ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị A và bà Đặng Thị P và bà P mất toàn bộ tiền đặt cọc vì bà P vi phạm thoả thuận đã ký. Số tiền đặt cọc 1.000.000.000đồng mà bà P đặt cọc, thuộc về bên nhận đặt cọc là ông T1 và bà A.

Đối với số tiền hoa hồng 100.000.000đồng mà bà A với ông T1 cho bà N giới thiệu đặt cọc chuyển nhượng đất giữa bà P vơi ông T1, bà A, bà A và ông T1 không tranh chấp với bà N.

Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa - ông Nguyễn Văn T với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà Đặng Thị P là vợ ông và ông đại diện theo ủy quyền của vợ. Tiền bà P đặt cọc là tài sản riêng của vợ. Ông cũng tham gia cùng vợ đi giao dịch đặt cọc số tiền

1.000.000.000đồng cho vợ chồng ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 599,6m2 tọa lạc tại xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai chỉ là hỗ trợ vợ. Ông không tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Phú S - ông Ngô Đức P trình bày:

Ông P có tranh chấp hợp đồng đặt cọc với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 31, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Khi Ông P đặt cọc và ra công chứng hợp đồng mua bán thì phát hiện ra thửa đất đó đã nhận tiền đặt cọc và bán cho người khác nên Ông P đã không tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông P đã khởi kiện bằng vụ án khác đang được xem xét giải quyết tại tòa. Vì vậy, Ông P không tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa – chị Đặng Thị N trình bày: Chị là người giới thiệu ông Phan Văn Tuế và bà Lê Thị A với bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Văn T giao dịch chuyển nhượng diện tích đất là 599,6m^2 thửa đất số 84, tờ số 31, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ngày 29/6/2021, ông Phạm Văn T1 cùng vợ là bà Lê Thị A với bà Đặng Thị P hai bên có thỏa thuận mua và bán thửa đất trên với số tiền là: 7.000.000.000đồng trả 04 lần: Lần 1 là cọc 350.000.000đồng; Lần 2 là trong 10 ngày đặt cọc thêm số tiền là 650.000.000đồng; Lần 3 là sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng xong bên mua phải thanh toán 5.000.000.000đồng; Lần 4: Sau khi ra sổ bên bán giao nhà đất cho bên mua thì bên mua thanh toán số tiền còn lại là 1.000.000.000đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì ngày 01/8/2021 là ký hợp đồng nhưng ngày 01/8/2021 là ngày chủ nhật nên các bên có thỏa thuận ngày ký hợp đồng công chứng là ngày 02/8/2021. Tuy nhiên, tình hình dịch bệnh Covid phức tạp phải thực hiện chỉ thị 16 của chính phủ không đi lại được, các bên có trao đổi qua lại và hai bên đã thỏa thuận ngày 27/10/2021 ra phòng công chứng Nguyễn Văn T2 tại thị trấn Long Thành để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 27/10/2021, hai bên có mặt tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2, Công chứng viên của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng và ông T1, cùng bà A với bà P đã ký và lăn tay điểm chỉ vào bản hợp đồng theo hướng dẫn của công chứng viên. Bên bán là bên ông T1 và bà A yêu cầu bên mua phải chuyển số tiền 6.000.000.000đồng vào tài khoản của người khác không giống như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là thanh toán 5.000.000.000đồng cho đợt 3 vào tài khoản của bên bán. Bên mua là bên bà P có nói với bên bán muốn chuyển tiền thanh toán vào tài khoản của người khác thì bên bán phải ký giấy đề nghị thì bên mua mới chuyển, bên bán không đồng ý ký tên. Bên bán nói chuyển xong mới ký, ký xong không chuyển thì sao. Bên bán nói nếu không thanh toán 6.000.000.000đồng thì bên mua phải ký giấy mượn bên bán 1.000.000.000đồng và phải cam kết ngày nào bên mua trả cho bên bán. Bên mua nói chỉ thanh toán đúng theo hợp đồng đặt cọc 5.000.000.000đồng, đây là mua và bán thỏa thuận công việc tới đâu thì thanh toán tới đó. Bên mua không mượn tiền của bên bán

và không đồng ý ký giấy mượn tiền bên bán và bên bán đi về. Bà Lê Thị A-bên bán có cho chị số tiền 100.000.000đồng là số tiền chị sử dụng riêng không liên quan đến chồng chị nên không cung cấp thông tin của chồng.

Đối với thông báo ngày 25/10/2021, bên ông T1 và bà A có nhờ chị gửi cho bà P nhưng bà P ở TP. Hồ Chí Minh. Ngày 27/10/2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 chị mới đưa cho bà P.

Chị xác định không tranh chấp gì trong vụ án này. Đề nghị tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Huỷ Giấy giao nhận tiền cọc V/v chuyển nhượng đất ngày 29/6/2021. Buộc ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A trả lại cho bà Đặng Thị P số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đồng (*một tỷ đồng*) và trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000đồng (*một tỷ đồng*). Tổng số tiền ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A phải trả cho bà Đặng Thị P là 2.000.000.000đồng (*hai tỷ đồng*). Ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A phải chịu số tiền án phí là 36.300.000đồng. Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/6/2022, bị đơn ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Quan điểm của Luật sư bảo về quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Khẳng định lý do dẫn đến việc không thực hiện được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà P không có đủ tiền để chuyển khoản cho bà A bởi vì thực tế bà P tham gia giao dịch bằng tài sản riêng của bà P, ông T là chồng bà P là người không liên quan gì đến việc đặt cọc và việc chuyển nhượng nhưng ông T luôn đi theo, ông T là người giao tiền chứ không phải bà P. Ông T1, bà A đã thực hiện xong nghĩa vụ ký hợp đồng, nhưng bà P không thực hiện nghĩa vụ chuyển tiền nên vi phạm cọc là từ phía nguyên đơn. Sau này khi xảy ra tranh chấp, ông T1, bà A yêu tăng tiền chuyển nhượng lên 8.000.000.000đồng là đương nhiên vì giá đất thay đổi so với ngày 27/20/2021. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:***

Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, việc thu thập chứng cứ thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đảm bảo đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Ngày 29/6/2021, bà Đặng Thị P và vợ chồng ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A có ký "Giấy giao nhận tiền đặt cọc V/v chuyển nhượng đất", nội dung: Ông T1, bà A thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 599,6m^2 thửa đất số 84, tờ bản đồ số 31, xã B, huyện Long Thành, tỉnh

Đồng Nai, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 7.000.000.000đồng, giá này đã bao gồm các loại thuế và phí. Phương thức thanh toán chia làm 4 lần.

Các bên thừa nhận ông T1, bà A đã nhận số tiền đặt cọc 2 lần với số tiền là 1.000.000.000đồng.

Về ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, do tình hình dịch bệnh Covid 19 nên hai bên đã thỏa thuận lại ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 27/10/2021 thay vì ngày 01/8/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2.

Theo nguyên đơn bà P hợp đồng chuyển nhượng không được hoàn thành do bên ông T1 bà A yêu cầu chuyển số tiền 6.000.000.000đồng (không phải là 5.000.000.000đồng) và chuyển vào một tài khoản khác không phải tài khoản đã thỏa thuận trong Giấy đặt cọc, xác định phía ông T1, bà A là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận 1.000.000.000đồng và phạt cọc 1.000.000.000đồng.

Nguyên đơn cung cấp Giấy thông báo đề ngày 25/10/2021 có nội dung: Ông T1, bà A thông báo cho bà P ông T vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 27/10/2021 vợ chồng ông T1 sẽ giao nhà; 09 giờ ngày 27/10/2021 có mặt tại phòng công chứng số 4 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Song song với việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T bà P phải thanh toán hết số tiền 6.000.000.000đồng.

Ông T1, bà A thừa nhận có làm Thông báo đề ngày 25/10/2021 và nhờ bà N đưa cho vợ chồng bà P nhưng đến ngày 27/10/2021 tại văn phòng công chứng bà N mới đưa cho vợ chồng bà P. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N khai tối ngày 26/10/2021 bà đã gọi điện thông báo cho ông T biết nội dung trong giấy thông báo nêu trên và đến sáng ngày 27/10/2021 bà mới đưa cho bà P giấy Thông báo đề ngày 25/10/2021 của ông T1, bà A.

Phía bị đơn ông T1, bà A cho rằng: Mặc dù ngày 25/10/2021 ông bà có đưa ra yêu cầu bà P phải thanh toán số tiền 6.000.000.000đồng và chuyển khoản theo số tài khoản của con bà A, phía bà P không đồng ý nhưng đây chỉ là đề xuất đơn phương của phía bà A, theo đó ngày 27/10/2021 tại phòng công chứng Nguyễn Văn T2 công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng ông T1, bà A đã ký và lăn tay điểm chỉ vào hợp đồng theo hướng dẫn của công chứng viên nhưng bà P thay đổi ý chí và từ chối ký kết hợp đồng, đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bên mua (bà P) phải mất cọc.

Xét thấy, lời khai của các bên đương sự tại cấp sơ thẩm mâu thuẫn nhau, nguyên đơn cho rằng, bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận thanh toán tiền lần 3 của hợp đồng đặt cọc do đôi bên đã ký kết ngày 29/6/2021, đơn phương yêu cầu thanh toán tiền từ 5.000.000.000đồng thành 6.000.000.000đồng và yêu cầu chuyển khoản vào số tài khoản khác (không phải số tài khoản chuyển tiền của bà A). Phía bị đơn thì cho rằng việc bị đơn yêu cầu thanh toán 6.000.000.000đồng chỉ là đề xuất đơn phương, bị đơn vẫn thực hiện ký tên, điểm chỉ, lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng sau khi đề xuất đơn phương không được bà P chấp nhận nên đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên bị đơn. Theo lời trình bày của bà N ngày 26/10/2021

bà đã gọi điện thông báo nội dung Giấy thông báo đề ngày 25/10/2021cho bà P, ông T biết nên tại phiên tòa hôm nay ông T trình bày sau khi các bên ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng thì mới nghe ông T1 đưa ra yêu cầu mới là không phù hợp.

Theo nội dung thỏa thuận về lần giao tiền lần thứ 3 cũng như toàn bộ nội dung của hợp đồng đặt cọc và lời trình bày của các bên cho thấy nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thanh toán tiền lần 3 không rõ ràng dẫn đến không thống nhất về phương thức thanh toán tiền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Tòa cấp sơ thẩm nhận định phía bị đơn là người có lỗi do tự thay đổi thỏa thuận là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ cũng như diễn biến tại phiên tòa hôm nay. Vì vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên nên không ai phải chịu phạt cọc, cần chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là thỏa đáng

Vì những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn là ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị A được thực hiện đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự tham gia tố tụng đã được Tòa án nhân dân huyện Long Thành xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

[4] Việc nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 31, xã B, huyện Long Thành, tổng số tiền đặt cọc bà P đã giao cho ông T1, bà A là 1.000.000.000đồng, được giao làm 2 lần, lần 1 giao 350.000.000đồng, lần 2 giao 650.000.000đồng; thời gian, địa điểm, phương thức thanh toán khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các đương sự thừa nhận, đây là sự thật khách quan không cần phải chứng minh. Theo đó, ngày ký hợp đồng là ngày 27/10/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận thanh toán vào tài khoản số 133704070001272 tại Ngân hàng HD Bank của bà Lê Thị A làm 2 lần, lần 1 thanh toán 5.000.000.000đồng (trả và công chứng trong 30 ngày); lần 2 thanh toán 1.000.000.000đồng (sau khi ra sổ thì chồng đủ).

[5] Tuy nhiên vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã đề nghị thay đổi thỏa thuận như sau: Tại văn phòng công chứng các bị

đơn là ông T1, bà A đã yêu cầu bà P chuyển số tiền 6.000.000.000đồng vào một tài khoản khác, không phải là tài khoản của bà A, vì vậy xảy ra tranh cãi ngay tại Văn phòng công chứng. Bà P đồng ý chuyển tiền vào tài khoản khác với điều kiện ông T1 và bà A phải ký xác nhận vào giấy đề nghị thay đổi tài khoản giao dịch nhưng ông T1, bà A không đồng ý. Sau đó ông T1 và bà A tự bỏ Văn phòng ông chứng ra về trước, từ đó dẫn đến việc các bên không ký kết được hợp đồng. Vấn đề này phù hợp với lời khai của người làm chứng và của Công chứng viên.

[6] Đề xuất thay đổi thỏa thuận của bên nhận cọc chưa được bên đặt cọc chấp thuận, nên về nguyên tắc thỏa thuận cũ vẫn còn giá trị, chưa bị thay đổi. Việc không đạt được thỏa thuận mới không có ý nghĩa bắt buộc đối với bên đặt cọc, các bên phải thực hiện theo cam kết cũ đó là phải giao tiền 5.000.000.000đồng, còn lại 1.000.000.000đồng sẽ giao tiếp sau khi bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện việc đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn chuyển tiền thanh toán vào tài khoản khác nhưng không ký vào giấy cam kết thay đổi tài khoản nên nguyên đơn chưa chuyển khoản là đúng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi không thực hiện được giao dịch là do các bị đơn yêu cầu thay đổi phương thức thanh toàn mà không ký cam kết bảo đảm cho nguyên đơn là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[7] Ngày 27/10/2021, sau khi không thống nhất được phương thức chuyển tiền mới thì năm ngày sau, ngày 03/11/2021, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tranh chấp giao dịch cọc tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Đồng thời liên tục từ ngày 27/10/2021 đến trước khi Tòa án nhân dân huyên Long Thành xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là bà P luôn có thiện chí yêu cầu bị đơn là ông T1, bà A theo đúng thỏa thuận cọc đã giao kết ngày 08/11/2021 nhưng bị đơn không đồng ý và yêu cầu tăng giá đất lên 8.000.000.000đồng mới đồng ý tiếp tục giao kết hợp đồng.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền mới của ông T1, bà A là anh Cẩn thay đổi lời khai của ông T1, bà A và đại diện theo ủy quyền cũ của ông bà, anh Cẩn cho rằng do không không đạt đạt được thỏa thuận mới, ông T1, bà A đã "đồng ý tiếp tục quay lại thỏa thuận cũ, là thanh toán 5.000.000.000đồng còn lại 1.000.000.000đồng thanh toán sau khi bên mua được cấp sổ". Tuy nhiên bà P và ông T cố tình không chuyển tiền vào tài khoản của bà A, anh Cẩn thay đổi lời khai và không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai này. Anh Cẩn thừa nhận ông T viết giấy cam kết việc ông T1, bà A yêu cầu thay đổi tài khoản chuyển tiền mới, và cho rằng sau khi viết xong ông T cố tình không đưa cho bà A, ông T1 ký. Lời khai mới này là vô lý và không phù hợp với lời khai của người làm chứng và của Công chứng viên cũng như không phù diễn biến sự việc, không phù hợp với yêu cầu đề nghị tiếp tục giao dịch của bà P liên tục từ ngày tranh chấp cho đến khi xét xử sơ thẩm.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của các bị đơn. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng

Nai không phù hợp với chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Về án phí: Ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 36.300.000đồng.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1 và bà A mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Đặng Thị P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Huỷ Giấy giao nhận tiền cọc V/v chuyển nhượng đất ngày 29/6/2021; Buộc ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A trả lại cho bà Đặng Thị P số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đồng (*một tỷ đồng*) và số tiền phạt cọc 1.000.000.000đồng (*một tỷ đồng*). Tổng số tiền ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A phải trả cho bà Đặng Thị P là 2.000.000.000đồng (*hai tỷ đồng*).

2. Về án phí:

Ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 36.300.000đồng.

Ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị A mỗi người phải chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005947 ngày 30/6/2022 và số 0006314 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Thành.

Hoàn trả cho bà Đặng Thị P số tiền tạm ứng án phí 36.300.000đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0004843 ngày 03 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Thành.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Long Thành;
- Chi cục Thi hành huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Văn phòng.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Phạm Thành Dương