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

Bản án số: 101/2023/DS-ST
Ngày 12 tháng 12 năm 2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Ai Giôn
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Quốc Thanh
Ông Trần Đình Hưởng

- Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Thị Kim Thùy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-VũngTàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 56/2023/TLST-DS ngày 29-3-2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2023/QĐST - DS ngày 08-8-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2023/QĐST - DS ngày 07-9-2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 43/2023/QĐST - DS ngày 27-9-2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 66/2023/TB-TA ngày 10-10-2023, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 66/2023/QĐST - DS ngày 10-10-2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 64/2023/QĐST - DS ngày 31-10-2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 68/2023/TB-TA ngày 16-11-2023, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Thiện T, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Xã H, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T:

Ông V Quang V-Luật sư Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – Chi nhánh Văn phòng Luật sư C (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường X, phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đặng Trọng N, sinh năm 1975 (Có mặt).

HKTT: xã B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Địa chỉ hiện nay: Ấp T xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2. Bà Dương Thị Bích T, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Xã H, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Ngô Ngọc Đ, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Ông Dương Văn D, sinh năm 1989 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 8, Ấp 7, xã Hòa Hội, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ông Võ Thanh L, sinh năm 1985 (Có mặt).

Bà Nguyễn Thị Hằng, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Cung địa chỉ: Tổ 8, khu phố Phước Tiến, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4. Ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Bà Phan Thị Thanh Minh, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 1, xã Bưng Riềng, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.5. Bà Đặng Thị Oanh K, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Ông Nguyễn Cảnh Tiến, sinh năm 1986 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Khu I, xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.6. Bà Nguyễn Thị Diễm L, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Ông Phan Thế Hoàng, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 42 đường Điện Biên Phủ, khu phố Phước An, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.7. Ông Nguyễn Khải H, sinh năm 1986 (Có mặt)

Bà Võ Thị N, sinh năm 1987 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 144/6 ấp Nhân Trung, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.8. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1974 (Có mặt)

Bà Lê Thị Thương, sinh năm 1983 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 1, Ấp Phú Bình, xã Hòa Hiệp, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn D. Địa chỉ: Tổ 7, khu phố Láng Sim, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Bùi Thiện T trình bày:

Do có mối quan hệ làm ăn trước đó với ông Đặng Trọng N (Ông N), bà Dương Thị Bích T (Bà T) nên ngày 06-3-2022, ông Bùi Thiện T (Ông T) có đặt cọc mua 02 lô đất nằm trong thửa đất số 149, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc do ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) với số tiền là 13.756.100.000 đồng. Ông T đã đặt cọc trước cho bà T (Vợ ông N) số tiền 4.000.000.000 đồng và hẹn đến ngày 04-6-2022, bà T sẽ tách sổ 02 lô đất trên và ông T giao số tiền còn lại khi công chứng sang nhượng. Đến ngày 17-5-2022, bà T không thực hiện được việc tách thửa nên hẹn đến ngày 17-7-2022 nếu chưa tách thửa và chuyển nhượng được thì bà T cam kết bồi thường số tiền cọc là 4.000.000.000 đồng. Đến ngày 17-7-2022, bà T không thực hiện chuyển nhượng và cũng không trả tiền cọc cho ông T nên ông T có làm đơn gửi Công an huyện Xuyên Mộc nhưng các bên không giải quyết được.

Đối với số tiền hỗ trợ lãi suất 02 tháng là 220.000.000 đồng là do bên ông N đã vi phạm hợp đồng nên đã tự nguyện hỗ trợ chứ ông T không có hỗ trợ trả lãi suất, hình thức hỗ trợ là chuyển khoản do ông Nguyễn Khắc V chuyển khoản 2 lần, lần 1 là 120.000.000 đồng, lần 2 là 100.000.000 đồng.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu ông N, bà T phải trả lại số tiền cọc là 4.000.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 4.000.000.000 đồng, tổng cộng là 8.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 06-03-2022.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Dương Thị Bích T trình bày:

Bà T và ông N chung sống với nhau, nhưng không có đăng ký kết hôn. Bà T, ông N, cùng 06 cổ đông khác là ông Dương Văn D, ông Võ Thanh L; ông Nguyễn Khắc V; bà Đặng Thị Oanh K; bà Nguyễn Thị Diễm L; bà Vũ Thị Nga cùng góp vốn mua chung diện tích 9.328m^2, thửa đất số 149, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc (Thửa số 149) của ông Đặng Kiều Bảo và bà Nguyễn Thị Ngọc Trâm với số tiền 14.870.000.000 đồng. Trong đó, ông N và bà T góp 50%, tương ứng với số tiền là 7.453.000.000 và 50% số tiền là 7.435.000.000 chia đều cho 06 cổ đông còn lại. Tất cả 08 (Tám) người cùng góp vốn có làm văn bản góp vốn mua chung bất động sản và thống nhất cử ra một đại diện là bà T đứng tên trên hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất này (Gọi chung là cổ đông). Các thành viên đồng ý cử bà T đại diện đứng tên đặt cọc mua bán thửa đất trên vì trước đó bà T là người hay ghi giấy cọc giúp cổ đông khi mua bán những lô đất khác. Sau đó, các cổ đông nhờ người đo đạc thửa đất trên để tách thành 03 thửa nhỏ với diện tích mỗi thửa là 2.911m^2, thửa 2.942m^2 và 2.930m^2.

Bà T, các cổ đông khác và ông T có mối quan hệ làm ăn mua bán đất với nhau, do trước đó các cổ đông đã giao dịch với ông T các thửa đất khác. Đến ngày 06-3-2022, ông T đặt cọc mua hai thửa đất dự kiến sẽ tách thửa theo bản vẽ của công ty đo đạc. Ông T biết rõ thửa đất này các cổ đông đang đặt cọc và dự kiến tách ra ba thửa đất như trên bản vẽ nhưng ông T vẫn quyết định ký hợp

đồng đặt cọc mua hai thửa đất trên gồm: Thửa một diện tích 2.942m^2 với số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, thửa thứ hai với diện tích 2.911m^2 đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, đặt cọc lần 1 dưới sự đồng ý của 8 cổ đông thống nhất cử bà T đại diện tập thể đứng ra nhận số tiền cọc lần 1 với ông T. Các bên thống nhất đặt cọc lần 1 trên hợp đồng đặt cọc, lần 2 vào ngày 03-04-2022 và lần 3 vào ngày 03-05-2022.

Ngày 03-04-2022, các cổ đông tiếp tục nhận cọc lần 2 của ông T với số tiền 2.000.000.000 đồng như đã thỏa thuận và số tiền nhận cọc trên tất cả 8 cổ đông nhận về để cùng nhau thêm đủ tiền công chứng sang nhượng với bên bán đất cho các cổ đông là ông Bảo, bà Trâm. Theo thỏa thuận trên hợp đồng đặt cọc là nhận cọc lần ba vào ngày 03-5-2022 là 2.000.000.000 đồng, nhưng ông T cho rằng do chưa tách thửa được mà đặt cọc lần 3 như vậy là quá nhiều và cổ đông đồng ý là không yêu cầu đặt cọc lần 3.

Đến ngày 03-5-2022, các cổ đông thống nhất cử vợ chồng ông Dương Văn D, bà Ngô Ngọc Đ (Vợ chồng ông D) đại diện các cổ đông đến phòng công chứng nhận chuyển nhượng từ ông Bảo, bà Trâm, mục đích cử vợ chồng ông D đại diện đứng tên trên GCNQSDĐ nhằm thuận tiện cho việc đo đạc tách thửa để sớm có đất chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông T đúng thời gian mà các bên đã thống nhất trên hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2022.

Ngày 16-5-2022, bà Loan là một cổ đông đã giới thiệu dịch vụ tiến hành đo đạc và tách thửa như dự kiến ban đầu. Bên đo đạc đã làm hợp đồng nhận ủy quyền từ vợ chồng ông D để tiến hành đo đạc và tách thửa, cam kết giao đúng thời hạn. Đến ngày 04-6-2022 là ngày ông T nhận chuyển nhượng từ hai thửa đất trên nhưng việc đo đạc và tách thửa chưa hoàn tất, lúc này các cổ đông cùng ngồi lại thương lượng với ông T cho thêm thời gian là đến ngày 17-7-2022 để hoàn tất việc tách thửa như đã cam kết. Ông T đã đồng ý nhận chuyển nhượng hai thửa trên vào ngày 17-7-2022, ông T có yêu cầu nếu đến ngày 17-07-2022 vẫn chưa chuyển nhượng thì các cổ đông phải bồi thường hợp đồng là 4.000.000.000 đồng. Các cổ đông đồng ý với yêu cầu của ông T, nhưng đến ngày 16-7-2022 bên nhận hợp đồng tách thửa thông báo là không thể hoàn tất tách thửa đúng thời gian như đã cam kết do lúc bấy giờ Chỉ thị của Nhà nước ngưng tách thửa. Mặc dù, các cổ đông rất cố gắng đôn đốc phía nhận ủy quyền tách thửa hoàn tất để sớm giao đất cho ông T như đã cam kết nhưng vì yếu tố khách quan ngưng, dừng tách thửa tại thời điểm trên của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Từ sau ngày 17-7-2022, ông T cùng các cổ đông nhiều lần ngồi lại thương lượng thời gian trả lại số tiền mà các cổ đông đã nhận cọc là 4.000.000.000 đồng. Biết rằng nhận cọc mà không giao đất đúng hạn thì các cổ đông phải trả lại số tiền cọc nhưng số tiền cọc trên các cổ đông đã lấy đi công chứng thửa đất số 149 cũng chính là thửa đất được tách giao cho ông T vào ngày 05-3-2022.

Trong thời gian này ông T yêu cầu các cổ đông chỉ trả đủ 4.000.000.000 đồng bằng tiền mặt, các cổ đông tìm mọi cách để trả tiền cọc cho ông T như:

Kêu bán đất giá thấp hơn giá mua ban đầu, làm hồ sơ vay vốn nhưng vợ chồng ông D lúc này đã vượt quá hạn mức vay vì thế nhóm thống nhất chuyển tên từ vợ chồng ông D sang ông N nhằm mục đích thuận tiện việc vay vốn do ông N còn hạn mức cho phép. Trong quá trình chờ đợi nguồn vốn giải ngân, ông T yêu cầu đóng lãi hàng tháng là 120.000.000 đồng trên số tiền 4.000.000.000 đồng. Nhóm đã duy trì lãi này cho ông T trong thời gian 02 tháng mà ngân hàng vẫn không giải ngân được cho các cổ đông trả cọc lại cho ông T, mặc dù nhóm đã nộp hồ sơ vay ở rất nhiều ngân hàng mà vẫn không được, nguyên nhân do con đường ở thửa đất này chưa cập nhật trên GCNQSDĐ.

Trong thời gian này các cổ đông rất khó khăn để có tiền mặt trả lại ông T nên mong muốn ông T đồng sở hữu cùng đứng tên trên thửa đất trên bằng giá tiền ban đầu các cổ đông đã mua, nhưng ông T không đồng ý mà chỉ muốn lấy tiền mặt. Sau đó, ông T yêu cầu giữ bản chính GCNQSDĐ, nhóm đã đồng ý gửi GCNQSDĐ cho ông T giữ vào ngày 23-11-2022. Trước khi gửi GCNQSDĐ, nhóm đã thống nhất không một cá nhân nào được sở hữu riêng mà phải cử hai người trong nhóm đại diện cùng đồng sở hữu để giữ tài sản chung đó là bà K và bà Loan. Các cổ đông cam kết nếu ngân hàng giải ngân cho ông N thì bà K và bà Loan phải ra hủy đồng sở hữu để được giải ngân, trường hợp nếu bán được đất thì bà K và bà Loan cũng phải đồng ý ký bán nhanh nhất để trả lại số tiền cọc cho ông T. Hiện nay, nhóm vẫn chưa vay được và chưa bán được để trả lại số tiền cọc cho ông T.

Số tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng của ông T, bà T đã đưa cho nhóm và nhóm đã chia số tiền cọc như sau: Ông N nhận 2.000.000.000 đồng tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 50%; 50% còn lại là 2.000.000.000 đồng tiền cọc còn lại (Ông D nhận 500.000.000 đồng, bà Nga nhận 250.000.000 đồng, ông L nhận 500.000.000 đồng, ông V nhận 250.000.000 đồng, bà Loan nhận 250.000.000 đồng, bà K nhận 250.000.000 đồng). Bà T yêu cầu tất cả các cổ đông cùng nhận tiền nên cùng có trách nhiệm với bà T.

Tại phiên tòa hôm nay, bà T đồng ý trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng, không đồng ý tiền phạt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Đặng Trọng N trình bày:

Ông N và bà T chung sống với nhau, nhưng hai bên không có đăng ký kết hôn; ông N và bà T cùng 06 cổ đông khác là vợ chồng ông D, ông L; ông V; bà K; bà Loan; bà Nga cùng góp vốn mua chung thửa đất số 149 của vợ chồng ông Bảo với số tiền 14.870.000.000 đồng. Trong đó, ông N và bà T góp 50%, tương ứng với số tiền là 7.453.000.000 và 50% số tiền là 7.435.000.000 chia đều cho 06 cổ đông còn lại. Các cổ đông làm văn bản góp vốn mua chung và thống nhất cử bà T đứng tên trên hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất vì trước đó bà T là người hay ghi giấy cọc giúp cổ đông khi mua bán những lô đất khác. Sau đó, các cổ đông nhờ người đo đạc thửa đất trên để tách thành 03 thửa với diện tích mỗi thửa là 2.911m^2, thửa 2.942m^2 và 2.930m^2.

Ông N, các cổ đông khác và ông T có mối quan hệ làm ăn mua bán đất với nhau, do trước đó các cổ đông đã giao dịch với ông T các thửa đất khác. Đến ngày 06-3-2022, ông T đặt cọc mua hai thửa đất dự kiến sẽ tách thửa theo bản vẽ. Ông T biết rõ thửa đất này các cổ đông đang đặt cọc và dự kiến tách ra ba thửa đất như trên bản vẽ nhưng ông T vẫn quyết định ký hợp đồng mua hai thửa đất gồm diện tích 2.942m^2 với số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và diện tích 2.911m^2 đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, cổ đông thống nhất cử bà T đại diện tập thể đứng ra nhận số tiền cọc lần 1 với ông T. Các bên thống nhất đặt cọc lần 1 trên hợp đồng đặt cọc, lần 2 vào ngày 03-04-2022 và lần 3 vào ngày 03-05-2022.

Ngày 03-04-2022, các cổ đông tiếp tục nhận cọc lần 2 của ông T với số tiền 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền đặt cọc của ông T là 4.000.000.000 đồng, nhóm đã chia số tiền cọc như sau: Ông N nhận 2.000.000.000 đồng tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 50%; 50% còn lại là 2.000.000.000 đồng tiền cọc còn lại (Ông D nhận 500.000.000 đồng, bà Nga nhận 250.000.000 đồng, ông L nhận 500.000.000 đồng, ông V nhận 250.000.000 đồng, bà Loan nhận 250.000.000 đồng, bà K nhận 250.000.000 đồng). Theo thỏa thuận trên hợp đồng là nhận cọc lần ba vào ngày 03-5-2022 là 2.000.000.000 đồng, nhưng ông T cho rằng do chưa tách thửa được mà đặt cọc lần 3 là quá nhiều và cổ đông đồng ý là không yêu cầu đặt cọc lần 3.

Ngày 03-5-2022, các cổ đông thống nhất cử vợ chồng ông D đại diện các cổ đông đến phòng công chứng nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Bảo, mục đích nhằm đại diện đứng tên trên GCNQSDĐ nhằm thuận tiện cho việc đo đạc tách thửa để sớm có đất chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông T đúng thời gian mà các bên đã thống nhất trên hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2022.

Ngày 16-5-2022, bà Loan giới thiệu dịch vụ tiến hành đo đạc và tách thửa. Bên đo đạc đã làm hợp đồng nhận ủy quyền từ vợ chồng ông D để tiến hành đo đạc và tách thửa, cam kết giao đúng thời hạn. Đến ngày 04-6-2022 là ngày ông T nhận chuyển nhượng nhưng việc đo đạc và tách thửa chưa hoàn tất, lúc này các cổ đông cùng ngồi lại thương lượng với ông T cho thêm thời gian là đến ngày 17-7-2022 để hoàn tất việc tách thửa. Ông T đã đồng ý nhận chuyển nhượng hai thửa trên vào ngày 17-7-2022, ông T có yêu cầu nếu đến ngày 17-07-2022 vẫn chưa chuyển nhượng thì các cổ đông phải bồi thường hợp đồng là 4.000.000.000 đồng. Các cổ đông đồng ý với yêu cầu của ông T, nhưng đến ngày 16-7-2022 bên nhận hợp đồng tách thửa thông báo là không thể hoàn tất tách thửa đúng thời gian như đã cam kết do lúc bấy giờ quy định của Nhà nước ngưng tách thửa. Mặc dù, các cổ đông rất cố gắng đôn đốc phía nhận ủy quyền tách thửa hoàn tất để sớm giao đất cho ông T như đã cam kết nhưng vì yếu tố khách quan ngưng, dừng tách thửa tại thời điểm trên của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau ngày 17-7-2022, ông T cùng các cổ đông nhiều lần ngồi lại thương lượng thời gian trả lại số tiền mà các cổ đông đã nhận cọc. Biết rằng nhận cọc mà không giao đất đúng hạn thì các cổ đông phải trả lại số tiền cọc nhưng số tiền cọc trên các cổ đông đã lấy đi công chứng thửa đất số 149 cũng chính là thửa đất được tách giao cho ông T vào ngày 05-3-2022. Trong thời gian này ông T yêu

cầu các cổ đông chỉ trả đủ 4.000.000.000 đồng bằng tiền mặt, các cổ đông tìm mọi cách để trả tiền cọc cho ông T như: Kêu bán đất giá thấp hơn giá mua ban đầu, làm hồ sơ vay vốn nhưng vợ chồng ông D lúc này đã vượt quá hạn mức vay vì thế nhóm thống nhất chuyển tên từ vợ chồng ông D sang ông N nhằm mục đích thuận tiện việc vay vốn do ông N còn hạn mức cho phép. Trong quá trình chờ đợi nguồn vốn giải ngân, ông T yêu cầu đóng lãi hàng tháng là 120.000.000 đồng trên số tiền 4.000.000.000 đồng. Nhóm đã duy trì lãi này cho ông T trong thời gian 02 tháng mà ngân hàng vẫn không giải ngân được cho các cổ đông trả cọc lại cho ông T mặc dù nhóm đã nộp hồ sơ vay ở rất nhiều ngân hàng mà vẫn không được, nguyên nhân do con đường ở thửa đất này chưa cập nhật trên GCNQSDĐ.

Hiện nay, các cổ đông rất khó khăn để có tiền mặt trả lại ông T nên mong muốn ông T đồng sở hữu cùng đứng tên trên thửa đất trên bằng giá tiền ban đầu các cổ đông đã mua, nhưng ông T không đồng ý mà chỉ muốn lấy tiền mặt. Sau đó, ông T yêu cầu giữ bản chính GCNQSDĐ, nhóm đã đồng ý gửi GCNQSDĐ cho ông T giữ vào ngày 23-11-2022. Trước khi gửi GCNQSDĐ, nhóm đã thống nhất không một cá nhân nào được sở hữu riêng mà phải cử hai người trong nhóm đại diện cùng đồng sở hữu để giữ tài sản chung đó là bà K và bà Loan. Các cổ đông cam kết nếu ngân hàng giải ngân cho ông N thì bà K và bà Loan phải ra hủy đồng sở hữu để được giải ngân, trường hợp nếu bán được đất thì bà K và bà Loan cũng phải đồng ý ký bán nhanh nhất để trả lại số tiền cọc cho ông T. Hiện nay, nhóm vẫn chưa vay được và chưa bán được để trả lại số tiền cọc cho ông T.

Tại phiên tòa hôm nay, ông N tự nguyện trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng, không đồng ý tiền phạt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

Bà Nguyễn Thị Thanh X trình bày:

Bà X là vợ ông T, số tiền mà ông T ký hợp đồng đặt cọc với ông N, bà T là số tiền riêng của ông T.

Bà Ngô Ngọc Đ, ông Dương Văn D, ông Võ Thanh L, ông Nguyễn Khắc V, bà Đặng Thị Oanh K, bà Nguyễn Thị Diễm L, Ông Nguyễn Khải H, bà Võ Thị N cùng trình bày:

Các cổ đông gồm vợ chồng ông D, bà Đ, ông N, bà T; ông L; ông V; ông Kiều; bà Loan; bà Nga cùng thống nhất góp vốn mua chung thửa đất số 149 với số tiền là 14.870.000.000 đồng, với tỉ lệ góp vốn như sau: Ông N, bà T góp 50% là 7.453.000.000 đồng, 50% còn lại gồm (Ông D là 1.858.000.000 đồng, ông L là 1.858.000.000 đồng, ông V là 925.375.000 đồng, bà K là 925.375.000 đồng, bà Loan là 925.375.000 đồng, bà Nga là 925.375.000 đồng).

Các bên thống nhất khi mua bán hoặc sang tên sổ, chia, tách về pháp lý thì sẽ cùng cử một đại diện trong những thành viên trên đứng ra thực hiện. Các bên cam kết quyền lợi cho tất cả thành viên như sau: Các bên sẽ không tự ý cầm cố

GCNQSDĐ hay mua bán thửa đất trên dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của các thành viên liên quan; Khi bán được lô đất lợi nhuận chia theo tỷ lệ phần trăm mà các thành viên mua chung đã góp vào; Nếu xảy ra tranh chấp phát sinh trong quá trình mua bán giao dịch lô đất nói trên các bên sẽ thương lượng với nhau nếu không thương lượng được sẽ nhờ Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 06-3-2022, ông T đặt cọc mua 02 thửa đất, nhóm thống nhất cử bà T đại diện nhóm đứng tên trên hợp đồng đặt cọc để nhận số tiền cọc 02 lần từ ông T là 4.000.000.000 đồng và nhóm đã chia số tiền cọc trên từ bà T như sau: Ông N nhận 2.000.000.000 đồng tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 50%; 50% còn lại là 2.000.000.000 đồng tiền cọc còn lại (Ông D nhận 500.000.000 đồng, bà Nga nhận 250.000.000 đồng, ông L nhận 500.000.000 đồng, ông V nhận 250.000.000 đồng, bà Loan nhận 250.000.000 đồng, bà K nhận 250.000.000 đồng).

Các cổ đông thống nhất để ông N đại diện đứng tên trên GCNQSDĐ số DB 464847 vay vốn ngân hàng và ông N phải thực hiện như cam kết trên, sau khi vợ chồng ông D ký chuyển nhượng sang tên tại Phòng công chứng Xuyên Mộc và đồng thời hủy tên vợ chồng ông D đại diện cổ đông đứng tên trên giấy góp vốn chung với cổ đông vào ngày 05-5-2022. Đến ngày ra công chứng và giao đất cho ông T do chính sách nhà nước nên đất không cắt thửa được. Vì vậy, các cổ đông đã nhiều lần ngồi lại thương lượng với ông T để trả lại số tiền đã nhận cọc trên bằng cách vay vốn hoặc bán thửa đất trên, trong thời gian này nhóm muốn an tâm hơn về thửa đất nên không để ông N một mình đứng tên trên tài sản nữa mà nhóm cử bà Loan và bà K đại diện cho nhóm nhận ủy quyền. Bà Loan và bà K cam kết cả hai sẽ có trách nhiệm đại diện nhóm ký hủy ủy quyền để bán tài sản trên hoặc khi vay được ngân hàng để trả số tiền cọc trên cho ông T. Các cổ đông đã nhận cọc từ bà T là 4.000.000.000 đồng và cam kết trả lại số tiền đã nhận trên cho ông T.

Đối với vợ chồng ông D: Số tiền mà góp vốn mua đất chung là số tiền chung của vợ chồng ông D. Nay, các bên tranh chấp thì vợ chồng ông D không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Đối với ông L: Ông L có vợ là bà Nguyễn Thị Hạnh, số tiền ông L góp vốn là tiền riêng của ông L, không liên quan đến tiền của vợ chồng. Nay, các bên tranh chấp thì ông L không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Đối với ông V: Ông V có vợ là bà Phan Thị Thanh Minh, số tiền ông V góp vốn là tiền riêng của ông V, không liên quan đến tiền của vợ chồng. Nay, các bên tranh chấp thì ông V không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Ngoài ra, sau khi các cổ đông họp lại để hỗ trợ ông T thì ông V là người chuyển tiền hỗ trợ lãi suất cho ông T với số tiền chuyển khoản 2 lần là 228.437.000 đồng, lần 1 là 120.000.000 đồng và lần 2 là 108.437.000 đồng.

Đối với bà K: Bà K có chồng là ông Nguyễn Cảnh Tiến, số tiền bà K góp vốn là tiền riêng của bà K, không liên quan đến tiền của vợ chồng. Nay, các bên tranh chấp thì bà K không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Đối với bà Loan: Bà Loan có chồng là ông Phan Thế Hoàng, số tiền bà Loan góp vốn là tiền riêng của bà Loan, không liên quan đến tiền của vợ chồng. Nay, các bên tranh chấp thì bà Loan không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Đối với ông Hoàn: Ông Hoàn có vợ là bà Võ Thị N, số tiền ông Hoàn góp vốn là tiền chung của vợ chồng ông Hoàn. Nay, các bên tranh chấp thì ông Hoàn không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Bà Lê Thị Thương trình bày:

Bà Thương là người góp vốn mua đất chung với ông T, số tiền mà ông T đặt cọc với bà T là 4.000.000.000 đồng, trong đó có 2.000.000.000 đồng là tiền của vợ chồng bà Thương. Hiện nay, bản chính GCNQSDĐ thửa đất số 149, bà Thương đang giữ do các cổ đông phía ông N tự nguyện giao. Nay, các bên tranh chấp bà Thương và ông T sẽ tự thỏa thuận giải quyết số tiền góp chung 2.000.000.000 đồng và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm Phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt nên đủ cơ sở xét xử vắng mặt họ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, nhận thấy như sau:

Ngày 06-3-2022, ông T và bà T thoả thuận với nhau về việc chuyển nhượng diện tích 2.942m^2 thuộc thửa số 149, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc với giá 7.060.800.000 đồng. Cùng ngày 06-3-2022, ông T và bà T thoả thuận với nhau về việc chuyển nhượng diện tích đất 2.911m^2 cũng thuộc thửa số 149 với giá 6.695.300.000 đồng. Ông T đặt cọc cho bà T để nhận diện tích đất chuyển nhượng tất cả là 4.000.000.000 đồng và hai bên có lập 02 hai hợp đồng đặt cọc vào ngày 06-3-2022; cả hai hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 06-3-2022 đến ngày 04-6-202 ra công chứng, nếu sổ đỏ chưa về kịp hai bên ngồi lại thương lượng lại ngày ra công chứng. Đến ngày 17-5-2022, bà T cam kết đến ngày 17-7-2022 ra công chứng. Xét thấy diện tích đất chuyển nhượng nói trên là nằm trong diện tích 9328m^2 thuộc thửa số 149 do ông N và các cổ đổng khác góp vốn cùng mua nhưng để cho ông N đứng tên trên trên GCNQSDĐ. Như vậy, thửa đất nói trên không thuộc quyền sử dụng của bà T, điều này ông T biết rõ, nhưng ông T và bà T vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau.

Khi ông T và bà T thoả thuận chuyển nhượng, để thực hiện việc chuyển nhượng thì phải tiến hành tách thửa ra đối với với diện tích 2.942m^2 và 2.911m^2 thì mới làm hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại thời điểm này bà T, ông N và các đồng sử dụng đất đã liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc tách thửa nhưng vì có chủ trương đang tạm ngưng việc tách nhập các thửa đất nên không thực hiện việc tách thửa, việc này ông T cũng biết. Vì vậy,

ông T yêu cầu bà T đóng lãi cho mỗi tháng của 4.000.000.000 đồng là 120.000.000 đồng, bà T đã đóng cho ông T được 02 tháng là 240.000.000 đồng. Theo kết quả xác minh ngày 15-11-2023 của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Xuyên Mộc thì diện tích và vị trí đất ông T đặt cọc nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 của Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20-9-2021 nay là Điều 3 Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 19-9-2023 của UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa.

Như vậy, việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) là 2.942m^2 và 2.911m^2 theo hai hợp đồng đặt cọc ngày 06-3-2022 giữa ông T và bà T là do không tách thửa được như hai bên đã thoả thuận. Hiện nay, bà T, ông N và các đồng sử dụng đất vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thoả thuận với giá chuyển nhượng thấp hơn so với khi ông T thoả thuận đặt cọc hoặc trả lại tiền cọc cho ông T. Đây là nguyên nhân do cơ quan nhà nước đang có chủ trương tạm dừng việc tách thửa, đây là lỗi của bà T nhưng là nguyên nhân là khách quan xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Theo hướng dẫn tại điểm b, khoản 1 phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao và Án lệ số 25/2018/AL về không phạt cọc vì lý do khách quan được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 17-10-2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06-11-2018 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao thì việc bà T vi phạm cam kết về việc tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông T như đã nêu trên thì bà T không phải chịu phạt cọc mà chỉ trả lại tiền cọc cho ông T, nên chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T.

Do việc đặt cọc và nhận tiền là bà T thực hiện với ông T nên bà T phải có trách nhiệm trả lại tiền cho ông T, việc bà T giao lại tiền cho ông N và những người cùng mua chung đất thì bà T có quyền yêu cầu những người này hoàn trả tiền cho bà T. Tuy nhiên tại phiên toà, ông N đồng ý trả lại cho ông T 2.000.000.000 đồng và ông T cũng đồng ý, nên cần buộc ông N trả lại cho ông T 2.000.000.000 đồng, bà T trả lại cho ông T 2.000.000.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận một phần về trả lại tiền cọc 4.000.000.000 đồng và bà T, ông N cũng đồng ý trả lại 4.000.000.000 đồng nhận cọc cho ông T, nên bà T, ông N mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, còn yêu cầu của ông T về việc phạt cọc không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí có giá ngạch của số tiền không được chấp nhận 4.000.000.000 đồng.

Về GCNQSDĐ số BH 453986 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông N, trong quá trình tố tụng ông N, bà T và những người đồng sử dụng đất đồng ý giao cho ông T quản lý, nay các bên đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Đối với số tiền mà bà T và các đồng sử dụng đất giao cho ông T để trả tiền lãi trong thời gian chờ ký kết hợp đồng, do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Trong quá trình tố tụng, bà Thương có trình bày số tiền ông T đặt cọc cho bà T là tiền của bà Thương cùng góp vốn, nhưng không có tài liệu gì chứng minh, bà Thương cũng không có yêu cầu, nên bà Thương không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Nếu bà Thương có yêu cầu tranh chấp với ông T thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. ***Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:***

Ông T yêu cầu ông N, bà T trả lại tiền cọc và phạt cọc, vụ án có quan hệ pháp luật *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn cư trú tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. ***Về sự vắng mặt của đương sự:***

Đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt mà không có lý do. Xét thấy, đây là phiên tòa xét xử lần thứ hai nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

[3]. ***Về việc xác định tư cách đương sự:***

Đối với những người góp vốn mua chung thửa đất với ông N, bà T là các ông Dương Văn D; ông Võ Thanh L; ông Nguyễn Khắc V; bà Đặng Thị Oanh K; bà Nguyễn Thị Diễm L; ông Nguyễn Khải H, bà Võ Thị N và vợ chồng của những người này là bà Ngô Ngọc Đ (Vợ ông D), bà Nguyễn Thị Hằng (Vợ ông L), bà Phan Thị Thanh Minh (Vợ ông V), ông Nguyễn Cảnh Tiến (Chồng bà Oanh), ông Phan Thế Hoàng (Chồng bà Loan). Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án những người này có liên quan đến số tiền góp vốn, cũng như làm rõ số tiền góp vốn là tiền riêng của họ hay tiền chung của vợ chồng nên cần đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với bà Lê Thị Thương, ông Nguyễn Thanh B có liên quan đến số tiền góp vốn với ông T nên cần đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4]. ***Về nội dung yêu cầu của nguyên đơn:***

Ngày 06-3-2022, ông T và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng diện tích đất 2.942m^2 thuộc thửa số 149, tờ bản đồ số 58 tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc với giá 7.060.800.000 đồng; cùng ngày 06-3-2022 ông

T và bà T tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng diện tích đất 2.911m^2 thuộc thửa số 149 nêu trên với giá 6.695.300.000 đồng. Ông T đặt cọc cho bà T tổng cộng là 4.000.000.000 đồng và hai bên có lập hai hợp đồng đặt cọc vào ngày 06-3-2022. Cả hai hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 06-3-2022 đến ngày 04-6-2022. Đến ngày công chứng nếu sổ chưa về kịp thì các bên ngồi lại thương lượng ngày ra công chứng. Đến ngày 17-5-2022, bà T cam kết đến ngày 17-7-2022 ra công chứng. Tuy nhiên, đến nay các bên vẫn chưa công chứng, sang tên được theo hợp đồng đã ký kết.

Hội đồng xét xử, nhận thấy như sau:

[4.1]. Ông T và bà T do trước đó có mối quan hệ mua bán đất với nhau nên ngày 06-3-2022 ông T ký hợp đồng đặt cọc với bà T diện tích 2.942m^2 và 2.911m^2 cùng thuộc thửa số 149 nằm trong diện tích 9328m^2 thuộc thửa số 149 do ông N, bà T và người khác góp vốn cùng mua chung nhưng để cho ông N đứng tên trên GCNQSDĐ.

Khi nhận chuyển nhượng, ông T biết thửa đất chưa tách thửa nhưng vẫn chấp nhận ký kết hợp đồng và chờ làm thủ tục tách thửa. Do đó, để thực hiện các thủ tục ký kết HĐCNQSDĐ một phần nằm trong diện tích thửa số 149, thì các bên phải tiến hành các thủ tục tách thửa đất số 149 thành hai thửa đất với diện tích 2.942m^2 và 2.911m^2 như thỏa thuận. Tuy nhiên, tại thời điểm làm thủ tục tách thửa, bà T, ông N và các đồng sử dụng đã liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa nhưng vì có chủ trương đang tạm ngưng việc tách nhập các thửa đất nên bà T cũng như các đồng sử dụng đất không thực hiện được. Ông T cũng biết việc này nên ông T yêu cầu bà T đóng lãi cho mỗi tháng (Thông qua ông Nguyễn Khắc V chuyển khoản) cho ông T.

Số tiền đóng lãi cho ông T, phía bà T và các cổ đông trình bày là 2 tháng do ông Nguyễn Khắc V chuyển khoản 2 lần, là 120.000.000 đồng và 108.437.000 đồng, tổng cộng là 228.437.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, các bên cũng thừa nhận (BL: 110-111).

[4.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà T và các cổ đông vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thoả thuận với giá chuyển nhượng thấp hơn so với khi ông T thoả thuận đặt cọc hoặc trả lại tiền cọc cho ông T, nhưng ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[4.3]. Việc không ký kết được HĐCNQSĐ diện tích 2.942m^2 và 2.911m^2 theo hai hợp đồng đạt cọc ngày 06-3-2022 giữa ông T và Tuyền là do không tách được thửa đất như các bên đã thoả thuận, nguyên nhân do cơ quan nhà nước đang có chủ trương tạm ngưng việc tách thửa. Đây là lỗi của bà T nhưng là nguyên nhân khách quan xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Theo biên bản xác minh ngày 15-11-2023 tại Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Xuyên Mộc cung cấp thì diện tích và vị trí đất ông T đặt cọc nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 3 của Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20-9-2021 nay là Điều 3

Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 19-9-2023 của UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa.

[4.4]. Đối với việc ông T khởi kiện yêu cầu ông N, nhận thấy như sau: Ông N chung sống với bà T không có đăng ký kết hôn (BL: 44-45). Đồng thời, quá trình ký kết hợp đồng, ông N không có ký nhận và việc đặt cọc, nhận tiền là bà T thực hiện với ông T nên bà T phải có trách nhiệm trả lại tiền cho ông T. Còn việc bà T giao lại tiền cho các đồng sử dụng mua chung thửa đất (Trong đó có ông N) thì bà T có quyền yêu cầu những người này hoàn trả tiền cho bà T, ông N không có nghĩa vụ trả tiền cho ông T. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, ông N đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho ông T và ông T đồng ý nên cần ghi nhận ý kiến này của ông N.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy việc bà T vi phạm các cam kết về việc tách thửa cho ông T là do các yếu tố khách quan. Do đó, bà T và ông N không phải chịu phạt cọc mà mỗi người chỉ trả lại tiền cọc 2.000.000.000 đồng cho ông T, nên chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T.

[5]. Về GCNQSDĐ số BH 453986 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông N, trong quá trình tố tụng ông N, bà T và các cổ đông đồng ý giao cho ông T quản lý, nay các bên đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[6]. Đối với số tiền góp vốn chung của ông N, bà T cùng 06 cổ đông khác là ông D, ông L; ông V; bà K; bà Loan; bà Nga. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng góp vốn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7]. Đối với số tiền bà T chuyển khoản trả lãi 02 tháng cho ông T là 228.437.000 đồng (Thông qua ông V), trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Cũng như việc bà T và các cổ đông tự nguyện chuyển cho ông T.

[8]. Bà Thương có trình bày số tiền ông T đặt cọc cho bà T là tiền của bà Thương cùng góp vốn, nhưng bà Thương không có tài liệu gì chứng minh và bà Thương cũng không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9]. ***Về án phí*:**

Bà T và ông N, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận một phần nên ông T phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần không được chấp nhận là 4.000.000.000 đồng = 112.000.000 đồng.

[10]. ***Về quyền kháng cáo:*** Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 24, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Áp dụng án lệ số 25/2018/AL về không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thiện T.

- Hủy 02 (Hai) hợp đồng đặt cọc bằng giấy viết tay, cùng đề ngày 06 tháng 3 năm 2022, giữa bà Dương Thị Bích T và ông Bùi Thiện T về việc chuyển nhượng diện tích 2.942m^2 và diện tích 2.911m^2, cùng thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc bà Dương Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Thiện T số tiền cọc là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

- Buộc ông Đặng Trọng N có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Thiện T số tiền cọc là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Dương Thị Bích T chịu án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

- Ông Đặng Trọng N chịu án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

- Ông Bùi Thiện T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.000.000 (Một trăm mười hai triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0011767 ngày 29-3-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. Ông Bùi Thiện T còn phải nộp là 107.000.000 (Một trăm linh bảy triệu) đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm (Đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết).

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: Trong 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:
- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- VKSND H. Xuyên Mộc;
- CCTHADS H. Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đã đóng dấu)

Bùi Ai Giôn