

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Bản án số: 143/2024/DS-PT

Ngày 11-7-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Cao Xuân Long

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 11 tháng 7 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 67/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2024 và Thông báo hoãn phiên tòa số 141/2024/TB-TA ngày 12 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Xuân T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số nhà A đường số F, khu phố D, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Bùi Trọng H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Đường số F, tổ H, ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 07-10-2023 (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Lê Thị G, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số D T (mới), Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giấy ủy quyền ngày 26 tháng 10 năm 2023 (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S:

1. Ông Lê Ngọc M - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt ngày

03-7-2024, có mặt ngày 11-7-2024).

2. Ông Nguyễn Hải Đ - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B

Địa chỉ: Số D T (mới), Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt ngày 03-7-2024, vắng mặt ngày 11-7-2024).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3. Ông Trần Hoài A, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

5. Bà Trần Thị L, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

6. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

7. Ông Trần L1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

8. Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

9. Bà Trần Thị H3, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

10. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

11. Ông Trần Tiến C, sinh năm 1987.

12. Bà Trần Thụy Thảo V, sinh năm 1989.

13. Ông Trần Tiến P, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Dương Xuân T - Nguyên đơn.

2. Bà Nguyễn Thị Kim S – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lương Xuân T2 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Trọng H trình bày:

Vào ngày 09-02-2022 ông Dương Xuân T ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim S đối với một phần thửa đất số 115 tờ bản đồ số 25 (ngang 10m x sâu 75m, diện tích khoảng 750m², có 80m² đất thổ cư) tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 869346 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 10-7-2019 cho bà Nguyễn Thị Kim S (nay thừa mới số 176 tờ bản đồ 51, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 041403 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 28-02-2022 cho bà Nguyễn Thị Kim S với diện tích 4342,6m²), giá chuyển nhượng là 6.700.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho bà S số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 09-02-2022, bà S đã xác nhận tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 90 ngày kể từ ngày 09-02-2022 đến ngày 09-5-2022, bà S có trách nhiệm tách thửa đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật cho ông T, khi đó tiền đặt cọc được dùng để thanh toán và ông T có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 5.700.000.000 đồng cho bà S. Hai bên còn thỏa thuận, trường hợp quá thời hạn trên, bà S không thực hiện được thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc cho ông T, còn bên ông T không nhận chuyển nhượng đất thì phải chịu mất số tiền đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, trong thời hạn 90 ngày từ ngày 09-02-2022 đến ngày 09-5-2022, bà S không liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, và khi hết thời hạn 90 ngày bà S cũng không báo cho ông T biết, đến nay bà S không có ý kiến gì đối với ông T. Tại Điều 4 của Hợp đồng ông T và bà S có thỏa thuận “*Đến thời hạn mà chưa tách sổ được hai bên bàn nhau lại ngày công chứng*”, tuy nhiên khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng bà S cũng không báo cho ông T biết đất có đủ điều kiện tách thửa hay không và giữa ông T và bà S cũng không có thỏa thuận nào khác về việc gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông T không nhận được bất cứ thông báo nào của bà S về việc thỏa thuận gia hạn ký hợp đồng. Khi thời hạn thực hiện hợp đồng đã hết nhưng bà S vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ tách thửa đất và ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T. Ông T đã yêu cầu bà S phải thực hiện đúng nghĩa vụ tách thửa đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng cho ông T, nhưng bà S cứ khất lần, hứa hẹn mà không thực hiện. Do vậy, bà S là người vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng đặt cọc ngày 09-02-2022. Ông T đã yêu cầu bà S chấm dứt hợp đồng đặt cọc và phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc nhưng bà S không đồng ý, bà S đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Trường hợp hiện nay bà S đã tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông T thì ông T cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà S mà yêu cầu khởi kiện như sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09-02-2022 giữa ông Dương Xuân T với bà Nguyễn Thị Kim S;

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim S phải hoàn trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông Dương Xuân T;

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim S phải trả cho ông Dương Xuân T số tiền bồi thường, phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị G trình bày:

Thửa đất số 176 tờ bản đồ số 51 tại ấp C, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có nguồn gốc do xã B cấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim S, ông Trần Văn C1 năm 1990. Sau khi ông Trần Văn C chết (01-01-1997), bà S đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 302360 ngày 02-6-1998 với tổng diện tích là 4.204m² đất (số thửa cũ 115, tờ bản đồ cũ 25) cho bà Nguyễn Thị Kim S. Ngày 10-7-2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 869346, diện tích mới là 4.255m². Ngày 28-02-2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 041403, diện tích mới là 4.342,6m², số thửa đất mới là 176, tờ bản đồ 51.

Lý do cấp đổi và thay đổi diện tích: Do sai lệch giữa hai lần đo đạc thành lập bản đồ địa chính năm 1998 (số hóa 2005) và cơ sở dữ liệu địa chính năm 2019. Ranh giới sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, không ai tranh chấp.

Tất cả những người thừa kế theo pháp luật của ông C1 đều không tranh chấp phần đất mà bà S ký hợp đồng đặt cọc với ông T. Do đó, bà S được toàn quyền quyết định đối với việc nhận đặt cọc và chuyển nhượng phần đất này.

Ngày 09-02-2022, bà S ký hợp đồng đặt cọc với ông Dương Xuân T, nội dung: Bà S nhận số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông T diện tích khoảng 750m², thuộc một phần thửa đất số 176, thời hạn đặt cọc từ ngày 09-02-2022 đến 09-5-2022. Hai bên có thỏa thuận, ghi thêm trong hợp đồng: *“Đến thời hạn mà chưa tách sổ được thì hai bên bàn nhau lại ngày công chứng, lý do: cơ quan nhà nước đang ngưng tách thửa”*. Như vậy, ngay từ khi ký hợp đồng đặt cọc cả hai bên đều biết về vướng mắc này, và sẽ cùng nhau gia hạn hợp đồng để có thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi được nhà nước cho phép tách thửa. Bà S khẳng định khi hết thời hạn thỏa thuận 90 ngày tại Hợp đồng đặt cọc ngày 09-02-2022, bà S có gọi điện báo ông T nhưng ông T đều không có ý kiến, bà S không có chứng cứ về việc báo cho ông T, ông T cũng không đến gặp bà S để ngồi lại bàn bạc thỏa thuận ngày công chứng. Tuy nhiên tại thời điểm hết hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc, cả bà S và ông T đều không biết thời gian nào Nhà nước sẽ cho tách thửa trở lại nên thỏa thuận *“Đến thời hạn mà chưa tách sổ được thì hai bên bàn nhau lại ngày công chứng, lý do: cơ quan nhà nước đang ngưng tách thửa”*, có nghĩa là đến khi nào Nhà nước cho tách thửa thì bà S sẽ đi làm thủ tục tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T.

Thực hiện theo thỏa thuận, ngay khi Nhà nước có quy định cho tách thửa trở lại, bà S đã nộp hồ sơ để thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, không cố ý kéo dài hay chậm trễ thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, ngày 20-9-2023, ông T đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện X với yêu cầu: hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà S trả lại tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Khi bà S và ông T ký hợp đồng đặt cọc thì cả hai đều biết là tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang vướng thủ tục tách thửa, chưa biết chính xác khi nào sẽ được tách nên hai bên không thỏa thuận về thời điểm kết thúc hợp đồng đặt cọc. Hai bên thống nhất có thể tách thửa và có Giấy chứng nhận mới được cấp thì các bên sẽ thỏa thuận thời điểm đi ký hợp đồng công chứng.

Kể từ khi nhận đặt cọc của ông T, bà S đã rất nhiều lần liên hệ bộ phận một cửa của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X để hỏi về việc tách thửa đất và được trả lời miệng rằng vẫn chưa thể tách thửa được nên bà S chưa nộp hồ sơ tách thửa đất. Hết thời hạn 03 (ba) tháng, bà S cũng đã gọi điện thông báo tình hình với ông T, đề nghị ông T đến nhà bà S để ký thỏa thuận bổ sung nhưng ông T không đến. Giữ đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên bà S vẫn thường xuyên liên hệ để nắm bắt kịp thời thời điểm được thực hiện tách thửa đất.

Ngày 19-9-2023, Ủy ban nhân dân tỉnh B quyết định số 44/2023/QĐ-UBND" Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND về Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 05-10-2023, bà S đã ký Phiếu đăng ký hợp đồng đo đạc và Hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện X để đo đạc, tách thành 3 thửa đất, trong đó có thửa đất đã ký hợp đồng đặt cọc với ông T. Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện X đã hoàn thành thủ tục tách thửa cho bà S. Thửa đất mà bà S ký hợp đồng đặt cọc với ông T có diện tích là 749,2m² (trong đó có 80m² đất ở và 669,2m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 51, tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 136383 ngày 04-12-2023. Bà S đã thực hiện đúng theo các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ký với ông T. Do vậy, bà S không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 09-02-2022 giữa hai bên. Nếu ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng sẽ phải mất tiền cọc, bà S chỉ hỗ trợ cho ông T 200.000.000 đồng để hai bên chấm dứt hợp đồng đặt cọc với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Xuân T đối với bà Nguyễn Thị Kim S về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.
2. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09-02-2022 giữa ông Dương Xuân T và bà Nguyễn Thị Kim S.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim S hoàn trả cho ông Dương Xuân T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Xuân T đối với bà Nguyễn Thị Kim S về việc phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng.

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

Ngày 02 tháng 02 năm 2024, nguyên đơn ông Dương Xuân T có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim S phải trả cho ông Dương Xuân T số tiền bồi thường, phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Ngày 05 tháng 02 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim S có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn (do ông Bùi Trọng H đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng, do bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ về việc tách thửa đất để chuyển nhượng cho nguyên đơn trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày 09-02-2022 đến ngày 09-5-2022. Do trong thời hạn trên, bị đơn không làm gì để thực hiện nghĩa vụ tách thửa nên khi hết thời hạn 90 ngày trên, nguyên đơn không thỏa thuận lại về ngày ký hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc.

Bị đơn (do bà Lê Thị G 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 về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Bị đơn khẳng định đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc. Việc không tách thửa được trong thời hạn 90 ngày trên là do cơ quan Nhà nước ngừng việc tách thửa khi chưa đủ căn cứ pháp lý, đây hoàn toàn do nguyên nhân khách quan, không phải do lỗi của bị đơn. Khi hết 90 ngày trên, nguyên đơn không bàn bạc lại ngày công chứng với bị đơn mà cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng nên đòi lại tiền cọc và phạt cọc là không có căn cứ. Ngay sau khi có Quyết định số 44/2023/QĐ-UB ngày 19-9-2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B cho phép tách thửa đất, bị đơn đã làm thủ tục tách thửa và hiện nay đã tách thửa xong. Bị đơn vẫn có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng đất cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, nhưng do giá đất giảm nhiều nên nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Vì vậy, lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn.

Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, nguyên đơn không đồng ý. Các đương sự không

thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- *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 nguyên đơn và 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 kháng cáo của nguyên đơn và 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 nguyên đơn và bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Vợ ông Dương Xuân T là bà Trần Thị Đoan T3 có văn bản xác nhận số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông T đặt cọc cho bà S là tiền riêng của ông T, không phải là tài sản chung của vợ chồng, không liên quan đến bà T3, nên bà T3 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Do vậy, cấp sơ thẩm không đưa bà T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp quy định của pháp luật.

[1.4] Cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ những người thừa kế theo pháp luật của ông Trần Văn C1 làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có sai sót. Cấp phúc thẩm đã đưa đầy đủ những người thừa kế của ông C1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Những người này có lời khai xác nhận đồng ý với ý kiến, yêu cầu của bà S, đồng ý để bà S ký hợp đồng nhận cọc với nguyên đơn và không có yêu cầu gì trong vụ án. Như vậy, cấp phúc thẩm đã khắc phục sai sót trên của cấp sơ thẩm nên không cần hủy bản án sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt cọc do bị đơn có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết và thực hiện. Còn bị đơn kháng cáo yêu cầu nguyên đơn phải bị mất số tiền đặt cọc do nguyên đơn không thực hiện theo đúng nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký. Xét yêu cầu nêu trên của hai bên thì thấy:

[2.1] *Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc ngày 09-02-2022:*

Các đương sự đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc ký ngày 09-02-2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Những người thừa kế của ông Trần Văn C1 đều đồng ý với nội dung hợp đồng đặt cọc mà bà S đã ký với ông T, xác nhận bà S được toàn quyền nhận đặt cọc và chuyển nhượng đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 51, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 09-02-2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên, bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng này. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ pháp luật, cần giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm.

[2.2] *Về thời hạn của hợp đồng đặt cọc:*

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ký ngày 09-02-2022, thời hạn mà hai bên thỏa thuận để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 90 ngày, kể từ ngày 09-02-2022 đến ngày 09-5-2022. Tuy nhiên, cũng tại hợp đồng đặt cọc trên, hai bên có thỏa thuận thêm: “*Đến thời hạn mà chưa tách sổ được hai bên bàn nhau lại ngày công chứng (Lý do: cơ quan nhà nước đang ngưng tách thửa)*” (B1 29). Như vậy, mặc dù ban đầu các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 90 ngày, nhưng đây chưa phải là thời hạn cuối cùng để các bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng, vì các bên đã thỏa thuận thêm khi hết thời hạn trên mà chưa tách sổ được thì hai bên bàn nhau lại ngày công chứng. Nghĩa là, khi hết 90 ngày trên mà bên bà S vẫn chưa tách sổ được thì hợp đồng đặt cọc không đương nhiên chấm dứt mà hai bên phải bàn nhau lại ngày công chứng. Do vậy, ngày 09-5-2022 chưa phải là ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc.

[2.3] *Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết trong thời hạn 90 ngày:*

Nguyên đơn cho rằng trong thời hạn 90 ngày mà hai bên đã thỏa thuận, bị đơn không hoàn thành thủ tục để tách thửa phần diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn là bị đơn đã vi phạm hợp đồng, nên ông T yêu cầu bà S chấm dứt hợp đồng, trả cọc và phạt cọc chứ không thỏa thuận lại ngày công chứng hợp đồng. Xét, nghĩa vụ tách thửa đất để chuyển nhượng thuộc về bên chuyển nhượng là bà S. Tuy nhiên, do thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc trên đến ngày 01-10-2023, Cơ quan có thẩm quyền huyện X không thực hiện việc tách thửa đất do vướng quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B về điều kiện tách thửa tại Quyết định 15/2021/QĐ-UBND ngày 20-9-2021. Điều này đã được các bên nhận biết và ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc. Phía bị đơn cho rằng đã nhiều lần liên hệ bộ phận tiếp nhận hồ sơ của Ủy ban nhân dân huyện X để làm thủ tục tách thửa nhưng đều được trả lời miệng là chưa nhận hồ sơ do đang tạm ngưng tách thửa. Điều này cũng phù hợp với nội dung được ghi nhận tại hợp đồng đặt cọc là “*Cơ quan Nhà nước đang ngưng tách thửa*”, nghĩa là các bên đã biết rõ việc Cơ quan nhà nước đang tạm ngưng tách thửa ngay khi ký hợp đồng đặt cọc chứ không phải ký xong rồi mới biết. Nguyên đơn

cho rằng nếu biết trước không tách thửa được sẽ không đặt cọc là không có căn cứ, không phù hợp nội dung hợp đồng đặt cọc nêu trên. Mặt khác, Công văn số 5139/CNVPĐK-KTĐC ngày 19-12-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cũng xác nhận: Thửa đất mà các bên đặt cọc chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa vì địa bàn xã B, huyện X chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, quy hoạch phân khu 1/2000 và quy chế quản lý kiến trúc. Như vậy, nguyên nhân bị đơn không tách thửa đất được để ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 90 ngày hoàn toàn là do yếu tố khách quan, ngoài khả năng kiểm soát của bị đơn chứ không phải do lỗi chủ quan của bà S. Vì thế, nguyên đơn quy kết lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 09-02-2022 là do bị đơn là không có căn cứ, không phù hợp chứng cứ các bên cung cấp và quy định của pháp luật nên không được chấp nhận. Kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bà S phải chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng là hoàn toàn không có căn cứ nên cấp phúc thẩm không chấp nhận.

[2.4] Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết sau khi hết thời hạn 90 ngày:

Theo hợp đồng đặt cọc, khi hết thời hạn 90 ngày mà chưa tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau thì hai bên phải cùng nhau bàn lại ngày công chứng, nghĩa là cả hai bên cùng có nghĩa vụ thỏa thuận lại về việc gia hạn thời hạn hợp đồng. Nếu các bên không thỏa thuận được về thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì mới có căn cứ để chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, bản thân nguyên đơn thừa nhận tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm là khi hết hạn 90 ngày, vì cho rằng bà S không làm thủ tục tách thửa nên nguyên đơn đã yêu cầu bà S trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc ngay mà không thỏa thuận lại ngày công chứng hợp đồng. Như vậy, bên nguyên đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc về việc thỏa thuận lại về ngày công chứng. Và do hai bên chưa thỏa thuận lại ngày công chứng nên chưa xác định được thời điểm cuối cùng mà hai bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày nào. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc vẫn còn hiệu lực thực hiện với cả hai bên.

Ngày 19-9-2023, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 44/2023/QĐ-UB về điều kiện tách thửa đất mới thay thế cho Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND và quyết định này có hiệu lực từ ngày 02-10-2023. Theo nội dung của Quyết định này thì thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đủ điều kiện tách thửa. Do vậy, ngày 05-10-2023, bà S đã nộp hồ sơ tách thửa đất để chuyển nhượng cho ông T theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 09-02-2022. Tuy nhiên, ngày 20-9-2023 (01 ngày sau khi có Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19-9-2023), ông T đã làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà S phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc. Như vậy, ngay sau khi trở ngại khách quan về điều kiện tách thửa không còn, lẽ ra ông T phải thỏa thuận với bà S về ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông T lại không làm như vậy mà khởi kiện bà S luôn, điều này cho thấy ông T không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, dù phía bà S vẫn mong muốn tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông T, thể hiện ở việc bà S vẫn tiếp tục hoàn thành việc tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã cam kết chuyển nhượng cho ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho ông T nhưng ông T không đồng ý mua nữa. Như vậy, bà S không có lỗi trong việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà lỗi này hoàn toàn thuộc về ông T vì không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi không còn trở ngại khách quan nào khác. Vì thế, yêu cầu kháng cáo của bà S về việc buộc ông T phải chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng là phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S chỉ đồng ý tự nguyện trả lại cho ông T 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, nên Hội đồng xét xử chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả lại cho nguyên đơn 300.000.000 đồng tiền đặt cọc. Đối với các yêu cầu còn lại của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] *Về án phí sơ thẩm*: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền đặt cọc và phạt cọc không được Tòa án chấp nhận là 1.700.000.000 đồng, thành tiền là: 36.000.000 đồng + 3% x (1.700.000.000 đồng – 800.000.000 đồng) = 63.000.000 đồng.

Bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho ông T là 300.000.000 đồng. Nhưng do bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

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

Kháng cáo được chấp nhận nên bà S không phải chịu án phí 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 nguyên đơn ông Dương Xuân T; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim S, 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, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26, khoản 4 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 ông Dương Xuân T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim S về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

1.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09-02-2022 giữa ông Dương Xuân T và bà Nguyễn Thị Kim S.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim S trả lại cho ông Dương

Xuân T một phần số tiền đặt cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Xuân T về việc buộc bà Nguyễn Thị Kim S trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng và trả số tiền bồi thường, phạt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Xuân T phải nộp 63.000.000 (sáu mươi ba) triệu đồng, được trừ vào số tiền 17.000.000 (mười bảy triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005462 ngày 13-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông T còn phải nộp 46.000.000 (bốn mươi sáu triệu) đồng án phí sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim S.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Dương Xuân T phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0005246 ngày 20-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11-7-2024).

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;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. X, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. X, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. X, 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**

Cao Minh Vỹ

