

Bản án số: 121/2019/DS-PT

Ngày 26-11-2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ai Giôn – 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 Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 102/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 114/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Ngọc T, sinh năm 1970.

Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp B, xã C, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Bùi Thanh M, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 53N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã C, huyện X chứng thực ngày 22-6-2018) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1965.

Bà Trần Thị C, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn T1, sinh năm 1970.

3.2. Bà Lê Thị S, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp B, xã C, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Lê D, sinh năm 1970.

3.4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp B, xã C, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (ông D có mặt, bà B vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. *Người kháng cáo*: Ông Trần Văn H, bà Trần Thị C - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G trình bày:

Khoảng đầu tháng 01-2018, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G gặp vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị C để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất. Ngày 12-01-2018, hai bên ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung chính:

- Số tiền đặt cọc: 500.000.000 đồng, ông T, bà G đã giao đủ cho ông H, bà C vào ngày 10-01-2018; giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng.

- Thời hạn đặt cọc ghi trong hợp đồng là 01 tháng (từ ngày 12-01-2018 đến 12-02-2018).

- Đối tượng chuyển nhượng gồm:

- + Một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 618, 195 tờ bản đồ 14 xã C diện tích chiều ngang 25 mét (đất có tứ cận phía đông giáp thửa 618, 195 còn lại; phía tây giáp thửa 619, 374; phía Nam giáp thửa 231 và phía bắc giáp Quốc lộ 55); chiều dài hết đất (trong đó có 100m² đất thổ cư) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 617653 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Trần Văn H, bà Trần Thị C ngày 24-4-2006;

- + Thửa đất 231 tờ bản đồ 14 xã C diện tích 531 m² đất nông nghiệp, sau khi đo đạc còn lại 525m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 617654 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Trần Văn H, bà Trần Thị C ngày 24-4-2006.

Theo hợp đồng đặt cọc, ông H, bà C có nghĩa vụ đo đạc, tách thửa và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Nếu ông T, bà G không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì bị mất tiền cọc, còn ông H, bà C tự ý hủy bỏ việc chuyển nhượng thì phải trả lại cho ông T, bà G 02 (hai) lần số tiền đặt cọc. Ông T, bà G được tạm thời quản lý sử dụng đất sau khi đặt cọc.

Do toàn bộ đất của ông H, bà C là đất nông nghiệp mà hai bên thỏa thuận phải có 100 m² đất thổ cư nên ông H, bà C cam kết sẽ làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư đối với diện tích 100 m². Từ tháng 01-2018, ông H, bà C đã liên hệ xin chuyển mục đích sử dụng đất ở 150 m² nhưng sau đó do phát sinh tranh chấp với hộ liền kề nên đã rút hồ sơ về. Đến giữa tháng 05-2018, ông H, bà C đã giao lại hồ sơ gồm 02 bản chính Giấy chứng nhận QSD đất, sơ đồ vị trí ngày 02-4-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X và bản sao sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân của ông H, bà C để ông T, bà G tiếp tục làm thủ tục chuyển mục đích và tách thửa chuyển nhượng thay cho ông H, bà C. Đến ngày 12-6-2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X ban hành văn bản số 440/TNMT đồng ý cho ông H, bà C chuyển mục đích sử dụng đất. Ông T, bà G đã thông báo cho phía ông H, bà C biết và ứng ra 183.000.000 đồng để ông H, bà C nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với 150 m² đất ở. Nhưng do lúc này ông H, bà C không muốn tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông T, bà G nên đã đến Phòng Tài

nguyên và Môi trường huyện X thông báo ngưng hồ sơ, không tiếp tục chuyển mục đích sử dụng đất nữa và không chịu nhận tiền của ông T, bà G để nộp tiền chuyển mục đích đất ở.

Chiều ngày 18-6-2018, ông H, bà C có gặp ông T, bà G thông báo về việc không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại tiền cọc và bồi thường cho ông T, bà G 100 triệu đồng; nếu ông T, bà G không trả lại 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì họ sẽ làm đơn có mất để được cấp lại. Ông T, bà G không đồng ý nên đã làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 12-01-2018; trường hợp ông H, bà C không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà thì phải trả lại cho ông bà tiền cọc và tiền phạt cọc với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng, theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T, bà G yêu cầu ông H, bà C trả lại tiền cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng. Sau khi ông H, bà C thanh toán đủ số tiền trên thì ông T, bà G sẽ hoàn trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà C.

Bị đơn, ông Trần Văn H và bà Trần Thị C trình bày:

Ngày 12-01-2018, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc với nội dung đúng như nguyên đơn đã trình bày. Ông T, bà G đã giao đủ cho ông bà số tiền cọc 500.000.000 đồng vào ngày 10-01-2018.

Do thửa đất số 618, 195 tờ bản đồ 14 xã C đang thế chấp tại Ngân hàng C Việt Nam chi nhánh tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nên sau khi nhận tiền cọc, ngày 10-01-2018 ông bà đã trả nợ cho Ngân hàng và làm thủ tục xóa thế chấp đối với thửa đất trên. Đến ngày 12-01-2018, hai bên ký hợp đồng đặt cọc nhưng do đất chưa xóa thế chấp nên không công chứng hợp đồng đặt cọc được. Ngày 15-01-2018, ông H, bà C mới hoàn thành việc xóa thế chấp.

Ngày 16-01-2018, ông bà nộp hồ sơ tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X xin chuyển mục đích 150 m² đất nông nghiệp của thửa đất số 195 (618, 195) tờ bản đồ 14 xã C sang đất thổ cư. Đến tháng 03-2018, do có phát sinh tranh chấp với hộ liền kề (bà Nguyễn Ngọc G) nên ông bà phải rút hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất về để điều chỉnh đất cho bà G. Đến ngày 11-4-2018, ông bà nộp lại hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng cho phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X. Do thủ tục khó khăn nên ngày 11-5-2018, ông bà giao lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 617653 và AĐ 617654 cho ông T, bà G đi làm thủ tục nhưng hơn 1 tháng vẫn chưa làm được. Do thời gian làm thủ tục quá lâu và không còn nhu cầu chuyển nhượng đất nữa nên ông bà không tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông T, bà G. Ông T, bà G biết giá chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không báo cho ông bà. Ngày 12-6-2018, ông bà báo hủy hợp đồng đặt cọc với ông T, bà G. Ngày 18-6-2018, hai bên có ngồi lại bàn bạc thỏa thuận với nhau về hậu quả việc hủy hợp đồng. Ông bà thỏa thuận trả cho ông T, bà G 500.000.000 đồng đặt cọc và hỗ trợ thêm cho 100.000.000 đồng. Ban đầu, ông T, bà G đồng ý nhưng sau đó lại đổi ý và khởi kiện ông bà.

Ông H, bà C khẳng định không biết Công văn số 440/TNMT ngày 12-6-2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X vì không ai báo cho ông bà biết.

Tại điều 2 hợp đồng đặt cọc ngày 12-01-2018 có thỏa thuận thời hạn đặt cọc trong vòng 01 tháng, thực chất đây vừa là thời hạn đặt cọc vừa là thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng đất. Do đó, khi hết thời hạn trên thì hai bên phải thỏa thuận lại thời hạn chuyển nhượng đất nhưng hai bên không thỏa thuận mà chỉ tiếp tục việc xin chuyển mục đích sử dụng đất để chuyển nhượng theo thỏa thuận. Lý do mà hai bên không chuyển nhượng đất được là lỗi khách quan do cơ quan nhà nước kéo dài thời hạn chuyển mục đích sử dụng đất.

Đất chuyển nhượng của ông bà là đất nông nghiệp, ông T, bà G yêu cầu phải có đất thổ cư mới nhận chuyển nhượng nên ông bà mới làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Giá chuyển nhượng đất nông nghiệp chỉ có 37.000.000 đồng/mét ngang, còn đất có thổ cư thì mới có giá chuyển nhượng là 42.000.000 đồng/mét ngang như trong hợp đồng đặt cọc.

Vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 10-01-2018 đến khi xử sơ thẩm và yêu cầu nguyên đơn trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 617653 và AĐ 617654 cho ông bà vì việc chuyển nhượng đất giữa hai bên không thực hiện được là do khách quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn T1, bà Lê Thị S trình bày:

Ông bà cùng với ông T, bà G và ông D, bà B là những người góp tiền mua chung diện tích đất của ông H, bà C hiện đang có tranh chấp, mỗi gia đình góp 1/3 tiền và được chia 1/3 diện tích đất. Trong số tiền 500.000.000 đồng mà ông T, bà G đặt cọc cho ông H, bà C có $1/3 = 166.667.000$ đồng là tiền của ông bà. Ông bà thống nhất để ông T, bà G là người đứng ra giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng với ông H, bà C. Do vậy, nay xảy ra tranh chấp thì ông bà đồng ý với ý kiến, yêu cầu của ông T, bà G, không có yêu cầu nào khác. Về việc góp tiền mua đất giữa ông bà với ông T, bà G và ông D, bà B do các bên tự thỏa thuận với nhau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Lê Dg và bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ông bà cùng với ông T, bà G và ông T1, bà S là những người góp tiền mua chung diện tích đất của ông H, bà C hiện đang có tranh chấp, mỗi gia đình góp 1/3 tiền và được chia 1/3 diện tích đất. Trong số tiền 500.000.000 đồng mà ông T, bà G đặt cọc cho ông H, bà C có $1/3 = 166.667.000$ đồng là tiền của ông bà. Ông bà thống nhất để ông T, bà G là người đứng ra giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng với ông H, bà C. Do vậy, nay xảy ra tranh chấp thì ông bà đồng ý với ý kiến, yêu cầu của ông T, bà G, không có yêu cầu nào khác. Về việc góp tiền mua đất giữa ông bà với ông T, bà G và ông T1, bà S do các bên tự thỏa thuận với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 31-7-2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân

sự; khoản 2 Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 52 Luật Đất đai năm 2013; mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Tòa án nhân dân tối cao, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của nguyên đơn ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G đối với bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị C.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12-01-2018 giữa ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G và ông Trần Văn H, bà Trần Thị C có giá trị pháp lý.

Buộc ông Trần Văn H, bà Trần Thị C phải có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G số tiền cọc 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 440.300.000 đồng. Tổng cộng là 940.300.000 đồng.

Sau khi ông Trần Văn H, bà Trần Thị C thanh toán xong số tiền trên, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ hoàn trả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617653 và AD 617654 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Trần Văn H, bà Trần Thị C ngày 24-4-2006.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13-8-2019, bị đơn ông H và bà C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, đồng thời ghi nhận ý kiến của ông H, bà C về việc hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 12-01-2018; buộc nguyên đơn phải giao trả cho ông H, bà C 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông H, bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn ông T, bà G vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

- *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 ông Trần Văn H và bà Trần Thị C phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà C, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự 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] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn H và bà Trần Thị C đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn T1, Lê Thị S và Nguyễn Thị B vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông H và bà C xác nhận không nhờ luật sư Phan Minh Định bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình tại cấp phúc thẩm nên việc luật sư Đ không có mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản tiền phạt cọc 500.000.000 đồng vì cho rằng: Trong thời hạn đặt cọc 01 tháng, bị đơn đã thực hiện hết nghĩa vụ, trách nhiệm của mình theo hợp đồng đặt cọc nhưng không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do nguyên nhân khách quan, phát sinh tranh chấp về ranh giới đất với bà Nguyễn Ngọc G; bị đơn không được nguyên đơn hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X giao Công văn số 440/TNMT ngày 12-6-2018; cấp sơ thẩm cho rằng việc bị đơn vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sau khi hết thời hạn 1 tháng là suy diễn và trái với quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc:

Trên cơ sở lời khai xác nhận của nguyên đơn và bị đơn, đối chiếu với chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ngày 12-01-2018 (bút lục 16) và các quy định của pháp luật về đặt cọc, Hội đồng xét xử có căn cứ kết luận: Hợp đồng đặt cọc ngày 12-01-2018 là một giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ giữa ông T, bà G và ông H, bà C, được xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và các quy định khác của pháp luật về giao dịch bảo đảm, không trái với đạo đức xã hội. Do vậy, đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia giao kết hợp đồng này.

Bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do tại thời điểm ký hợp đồng này, quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, xét đây là hợp đồng đặt cọc chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo văn bản số 98/TB-NHCT-BRVT ngày 30-01-2019 của Ngân hàng C Việt Nam Chi nhánh Bà Rịa-Vũng

Tàu thi tại thời điểm ngày 10-01-2018, ông H, bà C đã tắt toán khoản vay tại Ngân hàng này và Ngân hàng đã thực hiện thủ tục giải chấp tài sản thế chấp cho bị đơn. Do vậy, việc bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] Về thời hạn đặt cọc:

Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 12-01-2018 nêu thời hạn đặt cọc là 01 tháng, từ ngày 12-01-2018 đến 12-02-2018. Khi hết thời hạn này, mặc dù ông H, bà C chưa thực hiện xong nghĩa vụ tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà G nhưng không bên nào đơn phương hay thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Ngược lại, ông H, bà C vẫn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng là liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X để chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa sang tên nhưng không làm được do phát sinh tranh chấp đất với người thứ 3. Sau đó, ông H, bà C đã tự nguyện giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn trực tiếp liên hệ chuyển mục đích. Điều này được cả hai bên thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thống nhất kéo dài thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc sau khi hết thời gian 01 tháng ban đầu. Tuy việc này không được lập thành văn bản nhưng đã được hai bên thừa nhận và thực hiện trên thực tế. Do đó, việc bị đơn cho rằng mình có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc sau khi hết thời hạn đặt cọc là không phù hợp.

[2.4] Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết:

Sau khi hợp đồng đặt cọc ngày 12-01-2018 được ký kết, bên A là ông T, bà G đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo Điều 4 của hợp đồng là chuyển giao đủ 500.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông H, bà C. Còn bên B là ông H, bà C chưa thực hiện xong nghĩa vụ theo Điều 5 của Hợp đồng nên trên là đo đạc, tách thửa và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đối với mảnh đất đã nêu tại Điều 3 của Hợp đồng. Đây chính là nguyên nhân làm cho hai bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 01 tháng như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nguyên nhân ban đầu là do những trở ngại khách quan (có sự tranh chấp về ranh đất với hộ liền kề và những khó khăn trong việc chuyển mục đích sử dụng đất để tách thửa), nhưng sau đó chính ông H, bà C và ông T, bà G vì muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên đã chủ động khắc phục xong những trở ngại này, cụ thể:

Ông H, bà C đã thỏa thuận giải quyết xong tranh chấp về ranh đất với hộ bà Nguyễn Ngọc G và tiếp tục nộp lại hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất chuyển nhượng. Sau khi ông H, bà C không thực hiện được thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đã tự nguyện giao 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà G để liên hệ chuyển mục đích. Ngày 12-6-2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X ban hành Công văn số 440/TNMT gửi cho bà Trần Thị C, trong đó nêu rõ hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông H, bà C phù hợp các điều kiện luật định và đề nghị làm thủ

tục đo đạc để được chuyển mục đích. Như vậy, lúc này trở ngại khách quan về thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đã được khắc phục.

Tuy nhiên, do thời điểm này giá đất thị trường tăng cao, ông H và bà C không muốn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nữa nên đã tự ý rút hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất và đơn phương tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Điều này đã được hai bên đương sự xác nhận. Vì thế, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nêu trong Hợp đồng đặt cọc ngày 12-01-2018 không thực hiện được hoàn toàn là do lỗi chủ quan của ông H, bà C. Phía ông T, bà G hoàn toàn không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng do bị đơn không đồng ý nên hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết và thực hiện được. Bị đơn cho rằng nguyên nhân không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là do trở ngại khách quan là không có căn cứ vì những trở ngại khách quan này đã được các bên khắc phục xong trước khi bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

[2.5] Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn:

Như đã phân tích tại mục [2.4], nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết và thực hiện hoàn toàn do lỗi chủ quan của bên B nên căn cứ thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc và quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì bên B (ông H, bà C) phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bên A (ông T, bà G) số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc tương đương 500.000.000 đồng. Do vậy, việc nguyên đơn đưa ra yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền 1.000.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm tiến hành định giá đất tại thời điểm giải quyết và dùng mức giá này để làm căn cứ tính tiền phạt cọc là không có căn cứ và không phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do nguyên đơn xác nhận đồng ý với mức phạt cọc mà cấp sơ thẩm đã tuyên, không kháng cáo yêu cầu tăng số tiền phạt cọc như yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để tăng số tiền phạt cọc mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn.

[2.6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2.7] Đối với ông Nguyễn T1, bà Lê Thị S, ông Lê D, bà Nguyễn Thị B: Là những người đã góp tiền cùng ông T, bà G để nhận chuyển nhượng chung thửa đất đang xảy ra tranh chấp. Do những người này thống nhất để ông T, bà G đứng ra khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn mà không có yêu cầu gì trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xem xét quyền lợi của những người này là có căn cứ. Trường hợp giữa họ phát sinh tranh chấp về việc góp vốn hoặc phân chia khoản tiền đặt cọc, phạt cọc thì giải quyết trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

[2.8] *Về chi phí đo vẽ, định giá:* Cấp sơ thẩm xác định nghĩa vụ chịu chi phí này là phù hợp với các quyết định khác của bản án nên giữ nguyên.

[2.9] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bản án sơ thẩm tuyên phần án phí phù hợp quy định tại Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016 ngày 30-6-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên cần giữ nguyên.

[2.10] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H và bà Trần Thị C, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 52 Luật Đất đai năm 2013; mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016 ngày 30-6-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G đối với bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị C.

1. Công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 12-01-2018 giữa ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G và ông Trần Văn H, bà Trần Thị C là hợp pháp.

Buộc ông Trần Văn H, bà Trần Thị C trả lại cho ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G số tiền 940.300.000 (chín trăm bốn mươi triệu ba trăm ngàn) đồng, trong đó: Tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, tiền phạt cọc là 440.300.000 (bốn trăm bốn mươi triệu ba trăm ngàn) đồng.

Sau khi ông Trần Văn H, bà Trần Thị C thanh toán xong số tiền trên, ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ hoàn trả 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 617653 và AĐ 617654 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho ông Trần Văn H, bà Trần Thị C ngày 24-4-2006.

2. *Về chi phí tố tụng*: Ông Trần Văn H, bà Trần Thị C phải hoàn trả lại cho ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G số tiền 4.340.000 (bốn triệu ba trăm bốn mươi ngàn) đồng.

Ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G phải chịu số tiền 106.787 (một trăm lẻ sáu ngàn bảy trăm tám mươi bảy) đồng và đã nộp xong.

3. *Về án phí sơ thẩm*:

Ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G phải nộp 2.985.000 (hai triệu chín trăm tám mươi lăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002940 ngày 02-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện

Xuyên Mộc. Ông Hồ Ngọc T, bà Nguyễn Thị G còn phải nộp 2.685.000 (hai triệu sáu trăm tám mươi lăm ngàn) đồng.

Ông Trần Văn H, bà Trần Thị C phải nộp 21.612.000 (hai mươi một triệu sáu trăm mười hai ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn H, bà Trần Thị C phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu tiền số 0000382 ngày 14-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Như vậy, ông H, bà C đã nộp xong.

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, 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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26-11-2019).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ