

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số:138/2023/DS-PT
Ngày: 17-8-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17-8-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2023/QĐ-PT ngày 18-4-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2023/QĐ-PT ngày 12-5-2023; Thông báo hoãn phiên tòa số 82/2023/TB-TA ngày 30-5-2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 90/2023/TB-TA ngày 20-6-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 145/2023/QĐ-PT ngày 14-7-2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 110/2023/TB-TA ngày 18-7-2023, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 130/2023/QĐ-PT ngày 16-8-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1962 (*vắng mặt*),

Bà Ngô Thị Thu N, sinh năm 1967 (*vắng mặt*),

Địa chỉ: Số 1C T, khu phố B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn A, sinh năm 1982; Địa chỉ: Căn hộ 5.1 Chung cư 250 N, Phường V, Quận 3, TP Hồ Chí Minh, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 17-5-2021 (*có mặt*).

2. Bị đơn: Bà Hàn Thị Thanh M, sinh năm 1968; Địa chỉ 57/4A X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*vắng mặt*)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Bà Tôn Nữ Hải K sinh năm 1993; Địa chỉ 60, ngõ 34 Phương M, quận Đ, thành phố Hà Nội. Địa chỉ **liên lạc** 207/2 V, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 30-5-2022 (*vắng mặt*).

- Ông Trần Quang P, sinh năm 1989; địa chỉ 489 ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12-8-2023 (*có mặt*).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng công chứng Đặng Thị L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Địa chỉ 280 T, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị L – Trưởng Văn phòng (*vắng mặt*).

3.2. Bà Lê Thị S, sinh năm 1971. Địa chỉ 780/37H1 B, Phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Xuân X, sinh năm 1974; Địa chỉ 596 đường 30 tháng 4, Phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*vắng mặt*),

5. Người kháng cáo: Bà Hàn Thị Thanh M- là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Trung T, bà Ngô Thị Thu N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn có ký kết với bị đơn hợp đồng đặt cọc số công chứng 1739 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-3-2021 tại Văn phòng công chứng Đặng Thị L nhằm chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 343, tờ bản đồ số 83, diện tích thửa đất 1317m² tại Phường 10, thành phố V, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận số CS636341 ngày 15-8-2019 cho bà Dương Thùy C, cập nhật chỉnh lý sang tên bị đơn ngày 01-7-2020.

Giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là 23.000.000.000đ. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã chuyển khoản vào tài khoản của bị đơn số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đ (*năm tỷ đồng*), trong đó lần 01 vào ngày 13-3-2021 chuyển 2.700.000.000 đ (*hai tỷ bảy trăm triệu đồng*), lần 02 vào ngày 16-3-2021 chuyển 2.300.000.000đ (*hai tỷ ba trăm triệu đồng*). Nguyên đơn và bị đơn thống nhất sau 25 ngày kể từ ngày ký hợp đồng công chứng thì cả hai bên có nghĩa vụ ra phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Trước ngày ký hợp đồng công chứng, nguyên đơn có nhờ người môi giới đất là ông X (tên hay gọi là E) tìm hiểu, kiểm tra lại thông tin quy hoạch và pháp lý lô đất để nguyên đơn ra phòng công chứng cùng bị đơn ký hợp đồng, ông X tìm hiểu và biết thửa đất này đang có tranh chấp, ngăn chặn.

Như vậy, bà M vi phạm Điều 3 và Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc ngày 13-3-2021. Thời gian phát hiện có việc ngăn chặn các bên đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và dừng việc mua bán chuyển nhượng đất và hoàn toàn đồng ý hoàn trả tiền cọc, tiền phạt cọc nhưng không thỏa thuận bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng qua điện thoại, tin nhắn. Bị đơn đã chuyển khoản vào tài khoản của nguyên đơn là bà N với nội dung “*trả lại anh T chị N tiền đặt cọc mua đất 217 lưu chỉ hiệu vũng tàu*”. Tổng số tiền bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn đã nhận là 2.800.000.000 đồng (*hai tỷ tám trăm triệu đồng*) theo các đợt như sau:

Đợt 1: Ngày 12-4-2021 số tiền 600.000.000 đ

Đợt 2: Ngày 20-4-2021 số tiền 600.000.000 đ

Đợt 3: Ngày 23-4-2021 số tiền 600.000.000 đ

Đợt 4: Ngày 26-4-2021 số tiền 500.000.000 đ

Đợt 5: Ngày 28-4-2021 số tiền 500.000.000 đ

Số tiền cọc còn lại là 2.200.000.000 VNĐ (*hai tỷ hai trăm triệu đồng*) cho đến nay bị đơn vẫn chưa hoàn trả lại cho nguyên đơn. Đồng thời số tiền phạt cọc 5.000.000.000đ (*năm tỷ đồng*) phía bị đơn cũng chưa thanh toán.

Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu nhưng bị đơn không thanh toán nên nguyên đơn buộc phải khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký giữa nguyên đơn với bà Hàn Thị Thanh M ngày 13-3-2021, số công chứng 1739 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đặng Thị L.

- Yêu cầu bà Hàn Thị Thanh M phải hoàn trả cho nguyên đơn 2.200.000.000đ (*hai tỷ hai trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc và 5.000.000.000đ (*năm tỷ đồng*) tiền phạt cọc, tổng cộng là 7.200.000.000đ (*bảy tỷ hai trăm triệu đồng*) ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp bị đơn chậm thực hiện thanh toán thì còn phải thanh toán thêm tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định của pháp luật.

Bị đơn thông qua người đại diện hợp pháp là bà Tôn Nữ Hải K trình bày:

Giữa nguyên đơn với bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn đã trình bày.

Thửa đất 343, tờ bản đồ số 83, diện tích 1317m² tại Phường 10, TP V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đứng tên bị đơn, cho đến ngày ông T và bà M cần ra công chứng việc chuyển nhượng thì chưa có bất cứ thông tin nào của cấp có thẩm quyền ngăn chặn không cho phép giao dịch.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 13-3-2021, nguyên đơn đã chuyển đủ cho bị đơn số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng. Đến thời hạn 25 ngày

ra công chứng thì nguyên đơn là ông T gửi qua zalo báo với bị đơn rằng thừa đất 343, tờ bản đồ số 83 hiện đang bị ngăn chặn nên không thể chuyển nhượng được.

Ngay sau đó, bị đơn đã gọi điện cho công chứng viên Dương Văn Z thuộc Văn phòng công chứng Đặng Thị L và được trả lời là “Văn phòng không có thông tin ngăn chặn trên hệ thống công chứng, chỉ có thể ra đây tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng bình thường”. Bị đơn báo lại cho nguyên đơn như vậy và đề nghị vợ chồng nguyên đơn tiếp tục đến Văn phòng công chứng để thực hiện ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, bị đơn còn nói thêm “nếu anh sợ thì cứ giữ lại vài tỷ, khi nào sang tên sổ đỏ xong, anh trả nốt cho em”. Nguyên đơn trả lời “tôi thấy trên thừa đất có nhà sẵn rồi nên muốn mua để dọn về ở luôn, nay thấy rắc rối quá nên không mua nữa”.

Qua điện thoại trao đổi nhiều lần, nguyên đơn vẫn khẳng định từ chối, đưa nhiều lý do để năn nỉ bị đơn cho xin lại tiền đặt cọc. Lỗi là của nguyên đơn nhưng khi thấy họ trình bày khó khăn không mua tiếp được thì bị đơn chấp nhận hoàn lại số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng mà không tính đến phát sinh tiền phạt cọc như hợp đồng đặt cọc đã ký. Bị đơn đã chuyển trả tiền đặt cọc cho nguyên đơn vào tài khoản bà N là 2.800.000.000đ thành 05 lần như nguyên đơn đã trình bày.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 2.200.000.000 đ thì bị đơn không đồng ý vì hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do nguyên đơn tự ý chấm dứt, không ra Văn phòng công chứng để thực hiện việc ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, vi phạm khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng.

Trong số tiền cọc bị đơn nhận của nguyên đơn có 1.700.000.000 đ do bà Lê Thị S chuyển nên yêu cầu xác định tiền này là của nguyên đơn hay bà S, nếu bị đơn trả số tiền này thì trả cho ai trong 2 người này.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12-3-2021, công chứng số 1739 quyển số 01/TP/CC-SC/HĐGD, yêu cầu nguyên đơn phải chịu mất số tiền cọc là 5.000.000.000 đồng và phải hoàn trả cho bị đơn số tiền cọc là 2.800.000.000 đồng mà bị đơn đã chuyển khoản vào số tài khoản 0461000467619 Ngân hàng Vietcombank của bà N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- **Văn phòng công chứng Đặng Thị L trình bày tại công văn số 47/CV-PCC ngày 24 tháng 6 năm 2022:** Văn phòng công chứng không có ý kiến về việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 1739, quyển số 01/TP/CC-SCC công chứng ngày 13-3-2021 và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- **Bà Lê Thị S trình bày tại bản tự khai ngày 12-8-2022:** Đối với số tiền 1.700.000.000 đồng bà chuyển vào tài khoản của bị đơn là do nguyên đơn nhờ chuyển dùm để nguyên đơn mua thửa đất 343, tờ bản đồ số 83, diện tích 1317m² tại Phường 10, TP V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của bị đơn. Bà S không liên quan đến giao dịch mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn. Bà S cũng không có yêu cầu đối với bị đơn về số tiền trên.

Người làm chứng là ông Nguyễn Xuân X trình bày tại bản tự khai ngày 19-9-2022: Ông X khẳng định ông không liên quan đến việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Các bên có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc thì các bên tự giải quyết với nhau. Ông X đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và cam kết nội dung trình bày là đúng sự thật, sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị Thu N:

- Chấm dứt hiệu lực hợp đồng đặt cọc số công chứng 1739 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đặng Thị L ngày 12-3-2021 giữa nguyên đơn và bị đơn.

- Buộc bà Hàn Thị Thanh M phải hoàn trả cho ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị Thu N số tiền cọc còn lại là 2.200.000.000đ (*hai tỷ hai trăm triệu đồng*) và trả cho ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị Thu N số tiền phạt cọc là 5.000.000.000đ (*năm tỷ đồng*). Tổng số tiền bà Hàn Thị Thanh M phải trả cho ông T và bà N là 7.200.000.000đ (*bảy tỷ hai trăm triệu đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hàn Thị Thanh M buộc ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị Thu N phải trả lại số tiền 2.800.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 28-9-2022, bị đơn bà Hàn Thị Thanh M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm vi phạm tố tụng và sai sót trong việc áp dụng pháp luật, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn phải chịu mất số tiền cọc 5.000.000.000 đồng và nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền cọc là 2.800.000.000 đồng mà bà M đã chuyển vào số tài khoản 046100467619 tại Ngân hàng Vietcom bank của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Bị đơn rút một phần kháng cáo về việc buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 2.800.000.000đ (*hai tỷ tám trăm triệu đồng*) tiền nguyên đơn đặt cọc mà bị đơn đã chuyển trả lại cho nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đã rút một phần kháng cáo về việc buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn 2.800.000.000đ tiền cọc bị đơn đã chuyển lại cho nguyên đơn. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với phần kháng cáo này của bà M.

Về tiền phạt cọc, hai bên đã chấm dứt hợp đồng đặt cọc trên thực tế nên bị đơn mới chuyển trả một phần tiền cọc là 2.800.000.000đ cho nguyên đơn. Không có thỏa thuận nào về việc bị đơn phải chịu phạt cọc nên yêu cầu phạt cọc là không có cơ sở. Đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chưa xét đến những nội dung khác, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì đất chưa có tranh chấp và đến ngày đi công chứng thửa đất vẫn không có thông tin ngăn chặn ở các cơ quan công chứng nên nguyên đơn cho rằng không ký được hợp đồng chuyển nhượng đất là không có cơ sở. Đối với số tiền cọc còn lại là 2.200.000.000đ bị đơn phải tiếp tục trả cho nguyên đơn là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 2.200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tất cả các đương sự đều đã được triệu tập đến phiên tòa phúc thẩm 03 lần hợp lệ, không có đương sự vắng mặt nào thuộc trường hợp có lý do chính đáng nên không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Do đó phiên tòa vẫn tiến hành theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn là bà Hàn Thị Thanh M có yêu cầu phản tố cũng như kháng cáo đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải chịu mất số tiền cọc 5.000.000.000 đ và phải trả lại cho bị đơn 2.800.000.000đ tiền cọc mà bị đơn đã chuyển trả tiền cọc lại cho nguyên đơn.

Tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 2.200.000.000đ tiền nguyên đơn đặt cọc còn lại và bị đơn rút một phần kháng cáo về nội dung buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 2.800.000.000đ tiền nguyên đơn đặt cọc mà bị đơn đã chuyển trả lại cho nguyên đơn; còn lại số tiền bị phạt cọc thì bị đơn không đồng ý. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm 1 phần kháng cáo của bị đơn theo Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời gian đặt cọc và việc bị đơn đã nhận của nguyên đơn 5.000.000.000đ tiền đặt cọc, trong số đó đã hoàn trả cho nguyên đơn 2.800.000.000đ là có thật và được cả hai bên thừa nhận như lời khai đã nêu.

[4] Về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng 1739 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-3-2021 tại Văn phòng công chứng Đặng Thị L: Tại Tòa án cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý chấm dứt hợp đồng này. Trên thực tế hợp đồng đặt cọc cũng đã chấm dứt vì thời hạn của hợp đồng đã hết từ ngày 07-4-2021 mà hai bên không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấm dứt hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

[5] Hợp đồng đặt cọc chấm dứt nhưng quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thì có tranh chấp nên Tòa án sẽ xem xét việc này. Theo trình bày của các đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện như sau:

[5.1] Ngày 13-3-2021 nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận ngày sẽ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm nhất là ngày 07-4-2021 (BL 17-19).

[5.2] Ngày 15-3-2021, ông Ngô Minh V nộp đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1317m², thửa số 343, tờ bản đồ số 83, Phường 10, thành phố V (gọi tắt là thửa đất 343) tại Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và được Tòa án thụ lý vụ án vào ngày 14-4-2021 (BL 233-239).

[5.3] Ngày 16-3-2021, ông Ngô Minh V nộp đơn yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, kèm theo Biên bản giao nhận đơn khởi kiện ngày 15-3-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Cùng ngày, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu ghi chú cập nhật thông tin đơn ngăn chặn vào thửa đất trên bản đồ địa chính (BL 128).

[5.4] Thửa đất ông V nộp đơn yêu cầu ngăn chặn, đơn yêu cầu khởi kiện bị đơn được Tòa án thụ lý chính là thửa đất mà nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc ngày 13-3-2021 nêu trên.

[5.5] Theo trình bày và tài liệu cung cấp của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xác định được ngày 05-4-2021, nguyên đơn phát hiện sự việc ông Tư thực hiện các việc nêu trên nên đã thông báo cho bị đơn và sau đó hai bên không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc (BL 07, 64, 159, 192).

[5.6] Bị đơn cũng xác nhận: Giữa vợ chồng bị đơn và ông Ngô Minh V có ký văn bản giao nhận tiền đặt cọc và chuyển nhượng thửa đất 343 vào ngày 26-8-2019. Bị đơn có nhận của ông V cả tiền cọc và tiền chuyển nhượng đất khoảng hơn 3.000.000.000 đồng. Nhưng bị đơn cho rằng không chuyển nhượng đất cho ông V được vì ông V yêu cầu dừng hợp đồng chuyển nhượng do ông V không có đủ tiền. Cuối tháng 3-2021 bị đơn nhận được thông tin ông V khởi kiện bị đơn tại Tòa án thành phố Vũng Tàu, yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, sau đó hai bên có lên Tòa làm việc và thống nhất là bị đơn sẽ trả cho ông V số tiền khoảng 3.200.000.000 đồng đã nhận. Hiện tại bị đơn chỉ mới đưa cho ông V 500.000.000 đồng, khi nào bán được thửa đất trên thì sẽ trả cho ông V số tiền còn lại (BL 90).

[6] Hợp đồng đặt cọc ngày 13-3-2021 ký giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng có hiệu lực pháp luật theo quy định của Điều 401 Bộ luật dân sự nên các bên cần tuân thủ hợp đồng. Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc, hai bên cam kết về mặt cọc và phạt cọc đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Tại điểm 2.2 Điều 6 của hợp đồng đặt cọc, bị đơn cam kết quyền sử dụng đất của mình thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, phải xem xét thửa đất của bị đơn trong thời gian hiệu lực hợp đồng đặt cọc có được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hay không.

[6.1] Như trên đã nêu, trong thời hạn hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn thì thửa đất của bị đơn là đối tượng đặt cọc đã phát sinh tranh chấp giữa người thứ ba là ông V với bị đơn. Cho dù trong vụ án do ông V khởi kiện, bị đơn sai hay đúng thì cũng không buộc nguyên đơn phải phụ thuộc vào kết quả giải quyết vụ án của ông V với bị đơn vì nguyên đơn không liên quan đến thỏa thuận của ông V với bị đơn. Theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai thì đất đang có tranh chấp không được chuyển nhượng. Thời điểm ngày 07-4-2021, các Văn phòng công chứng chưa có thông tin thửa đất bị ngăn chặn, tranh chấp nhưng trên thực tế là thửa đất đã có phát sinh tranh chấp được Tòa án tiếp nhận và chưa giải quyết xong, đồng thời đã có ghi chú về việc thửa đất bị ông V ngăn chặn lên Bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu. Trường hợp này nếu ngày 07-4-2021, nguyên đơn và bị đơn vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì nguyên đơn cũng không thể đăng ký chính lý sang tên. Bởi vì theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 11a Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014, Khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29-9-2017 của Bộ Tài nguyên và Môi

trường thì hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ bị từ chối nếu cơ quan cấp giấy nhận được văn bản tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Trong khi đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu đã nhận được Biên bản nhận đơn khởi kiện từ ngày 15-3-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và vụ án của ông V với bị đơn chỉ kết thúc vào ngày 28-4-2021. Do đó, đại diện của bị đơn cho rằng ngày 15-3-2021 Tòa án thành phố Vũng Tàu chỉ mới nhận đơn khởi kiện của ông V chứ chưa thụ lý nên không coi là đất có tranh chấp là không phù hợp với quy định pháp luật.

[6.2] Bị đơn cũng thừa nhận bị đơn không thông báo cho nguyên đơn biết việc trước đó bị đơn có giao dịch chuyển nhượng thửa đất này với ông V (BL 165). Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc cũng chưa có thông tin nào về việc thửa đất có tranh chấp, mà 02 ngày sau khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc thì ông V mới nộp đơn kiện bị đơn như trên đã nêu. Vậy nên trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn không thể biết được những rắc rối của thửa đất, sau khi đã chuyển 5.000.000.000đ tiền đặt cọc cho bị đơn thì nguyên đơn mới phát hiện sự việc.

[6.3] Thửa đất nguyên đơn đặt cọc phát sinh tranh chấp giữa bị đơn với ông V trong thời hạn hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Như vậy bị đơn đã không đảm bảo được điều kiện cam kết với nguyên đơn tại điểm 2.2 Điều 6 của hợp đồng đặt cọc ngày 13-3-2021 là thửa đất đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Bị đơn biết việc mình bị ông V khởi kiện vào cuối tháng 3-2021, nhưng đã không chủ động báo cho nguyên đơn và ngày 05-4-2021 nguyên đơn phát hiện ra sự việc, bị đơn vẫn yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất là không phù hợp. Với tình trạng như trên thì nguyên đơn có quyền không tiếp tục việc ký chuyển nhượng đất để đảm bảo sự an toàn về tài chính mà không có lỗi. Lỗi dẫn đến việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 343 thuộc về bị đơn. Vì thế bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc là có căn cứ.

[7] Xét các bên có thỏa thuận khác sau khi chấm dứt hợp đồng đặt cọc hay không, thấy rằng:

[7.1] Ngoài các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì hai bên không chứng minh được là có thỏa thuận khác. Bị đơn trình bày ngày 07-4-2021, bị đơn và nguyên đơn cùng người môi giới bàn bạc, trao đổi về việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không đồng ý mua vì không đủ tài chính và không muốn về Vũng Tàu ở, bị đơn có cung cấp 02 đoạn ghi âm và cho rằng bà N nói không mua đất nữa vì không muốn ở Vũng Tàu. Tuy nhiên bị đơn không có chứng cứ về việc nói chuyện ngày 07-4-2021, còn đoạn ghi âm giọng nói của bà N không rõ ngày tháng và nội dung cũng chỉ là bà N nói muốn mua đất suôn sẻ, đang hoang chứ giờ trực trặc như vậy thì không muốn mua nữa, bà N đã bán nhà đi mà bây giờ

không mua được đất nữa thì bà N không có chỗ ở, để cuối cùng bà N phải quay về hỏi cọc cho người khác, bà N mua đất để ở chứ không phải để bán đi bán lại, do ông T nhất quyết đòi đi Vũng Tàu ở, bà N thì không muốn đi đâu mà vì chiều ý ông T ... Với nội dung như trên thì cũng chỉ thể hiện là bà N trao đổi với bị đơn sau khi đã xảy ra việc ông V kiện bị đơn và bà N không hài lòng vì mua đất mà lại gặp rắc rối, không thể hiện nội dung nào có thể cho rằng nguyên đơn có lỗi (BL 154-159, 190, 191)). Mặt khác, đất đã có tranh chấp dẫn đến hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng đất thuộc trách nhiệm của bị đơn như đã phân tích ở trên thì những tình tiết xảy ra sau đó không phải là cơ sở để quy lỗi cho nguyên đơn, trừ trường hợp hai bên tiếp tục đồng ý thỏa thuận mới thay thế.

[7.2] Mặt khác, khi hai bên chấm dứt hợp đồng đặt cọc, nếu là lỗi của nguyên đơn thì bị đơn không phải trả lại cọc nhưng thực tế bị đơn đã chuyển trả lại cho nguyên đơn 2.800.000.000đ trong số 5.000.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận. Bị đơn cho rằng nguyên đơn có lỗi và năn nỉ xin lại cọc vì khó khăn không có tiền để nhận chuyển nhượng đất nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ. Tương tự, cũng không có thỏa thuận nào về việc hai bên đồng ý rằng bị đơn chỉ phải trả lại tiền cọc mà không phải chịu phạt cọc. Nguyên đơn không thừa nhận những tình tiết mà bị đơn trình bày. Do vậy, việc cho rằng hai bên phải có thỏa thuận không phạt cọc thì bị đơn mới chuyển trả lại tiền cọc cho nguyên đơn là không có căn cứ.

[8] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Như đã phân tích ở các mục nêu trên thì yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[9] Những vấn đề khác như án phí, chi phí tố tụng đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[10] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 92, Điều 289, 293, 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 401, 422 Bộ luật Dân sự; điểm b Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của bà Hàn Thị Thanh M: Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo về việc buộc ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị Thu N phải trả lại cho bà Hàn Thị Thanh M 2.800.000.000đ (*hai tỷ tám*

trăm triệu đồng) tiền nguyên đơn đặt cọc mà bị đơn đã chuyển trả lại cho nguyên đơn.

2. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Hàn Thị Thanh M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị Thu N

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 13-3-2021 giữa ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị Thu N với bà Hàn Thị Thanh M, số công chứng 1739, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đặng Thị L.

- Bà Hàn Thị Thanh M phải hoàn trả cho ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị Thu N số tiền 7.200.000.000đ (*bảy tỷ, hai trăm triệu đồng*). Trong đó, số tiền cọc còn lại là 2.200.000.000đ (*hai tỷ, hai trăm triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 5.000.000.000đ (*năm tỷ đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hàn Thị Thanh M về việc buộc ông Nguyễn Trung T và bà Ngô Thị Thu N phải trả lại cho bà Hàn Thị Thanh M 2.800.000.000đ (*hai tỷ tám trăm triệu đồng*) tiền nguyên đơn đặt cọc mà bị đơn đã chuyển trả lại cho nguyên đơn.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hàn Thị Thanh M phải chịu 118.000.000đ (*Một trăm mười tám triệu đồng*).

- Hoàn lại 57.600.000đ (*Năm mươi bảy triệu sáu trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Trung T, bà Ngô Thị Thu N theo biên lai số 0001012 ngày 04-6-2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hàn Thị Thanh M phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0003315 ngày 18-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà M đã nộp xong.

5. 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (17-8-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ