

**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: 88/2024/DS-PT

Ngày: 13-5-2024

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:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07-5-2024 và 13-5-2024, 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 274/2023/TLPT-DS ngày 28-11-2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 17-8-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2024/QĐ-PT ngày 27-02-2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2024/QĐ-PT ngày 27-3-2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 33/2024/TB-TA ngày 08-4-2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 55/2024/QĐ-TA ngày 07-5-2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Trần Văn C, sinh năm 1981; Địa chỉ Tổ G, thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt),

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Sỹ T, sinh năm 1979; địa chỉ A N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - Là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 06-01-2022 (có mặt).

**2. Bị đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1969; Địa chỉ Thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Xuân H1, sinh năm 1979; địa chỉ Thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - Là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 16-3-2022 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

### 3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Ngọc C1, sinh năm 1963; địa chỉ Thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1986; địa chỉ Tổ E, ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1996; địa chỉ Thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

### 4. Người làm chứng:

4.1. Ông Bùi Thanh P, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn Bá N1, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ B, khu phố A, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4.3. Bà Lưu Thị D, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4.4. Ông Nguyễn Mạnh H2, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Trần Văn C - là nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo Đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn thông qua người đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Ngày 20-11-2021, ông Trần Văn C và bà Trần Thị H ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất 1240, tờ bản đồ 27, xã C, thị xã P, diện tích 561m<sup>2</sup> với giá 3.400.000.000 đồng. Theo đó, ông C đặt cọc 300.000.000 đồng cho bà H, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 20-12-2021.

Đến ngày 28-11-2021 ông C có thỏa thuận và ký với bà H hợp đồng đặt cọc thứ 2 để gia hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 30-12-2021. Đồng thời ông C đặt cọc thêm cho bà H số tiền 300.000.000 đồng. Ông C đã giao đủ tiền đặt cọc 600.000.000đ cho bà H.

Cả hai hợp đồng đặt cọc nêu trên đều có thỏa thuận bà H có nghĩa vụ cầm mốc giới, trích lục bản đồ vị trí và mua thêm 60m<sup>2</sup> thổ cư trước khi công chứng. Trường hợp quá hạn hợp đồng bà H không chuyển nhượng thì phạt gấp 2 lần tiền cọc, bên ông C không nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc.

Đến ngày 30-12-2021, bà H vẫn không thực hiện mời cơ quan chức năng cầm mốc giới, do đó ông C không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì sợ có tranh chấp sau khi nhận chuyển nhượng. Cụ thể 17 giờ ngày 30-12-2021, ông C nhắn tin cho bà H thông báo việc bà H vi phạm hợp đồng,

đến 22 giờ cùng ngày bà H mới thuê xe múc phần móng nhà xây lần trên đất ông C đã đặt cọc và gửi video, yêu cầu ông C ra nhận đất, ký hợp đồng.

Do đó lỗi dẫn đến hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn do bà H. Ngoài ra, khi tranh chấp các bên ra công an xã C thì ông C mới biết được chủ sử dụng thửa đất trên là ông Nguyễn Minh T1, ông T1 chưa chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bà H, nên bà H không có thẩm quyền nhận đặt cọc đối với thửa đất trên nên hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Khi ký hợp đồng đặt cọc bà H không thông báo cho ông C biết đất này do ông T1 đứng tên sử dụng.

Từ những lý do trên, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20-11-2021 và 28-11-2021 giữa ông Trần Văn C và bà Trần Thị H. Buộc bà Trần Thị H trả lại cho ông Trần Văn C số tiền cọc 600.000.000 đồng và bồi thường 600.000.000 đồng, tổng cộng là 1.200.000.000 đồng.

#### **Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:**

Ngày 20-11-2021 và ngày 28-11-2021 bà H và ông C có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung như ông C đã trình bày. Bà cũng đã nhận 600.000.000đ tiền ông C đặt cọc.

Căn cứ để bà H ký hợp đồng với ông C là do bà đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Nguyễn Minh T1 bằng hợp đồng đặt cọc vào ngày 02-11-2021. Khi ký hợp đồng đặt cọc với ông C, bà H có nói với ông C về việc bà đang thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng từ ông T1. Đến ngày 29-11-2021 ông T1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà H được toàn quyền thay mặt ký hợp đồng chuyển nhượng, đặt cọc, thế chấp..., nên bà H có quyền thực hiện giao dịch đối với thửa đất.

Ngày 13-12-2021, bà H đã thực hiện xong việc cắm mốc, trích lục bản đồ. Đối với việc mua nhập thêm 60m<sup>2</sup> thổ cư thì ngày 08-11-2021 ông Nguyễn Minh T1 (chủ cũ của thửa đất) cũng thực hiện xong theo Quyết định số 1831/QĐ-UBND ngày 08-11-2021 của UBND thị xã P.

Việc phải ký thêm hợp đồng đặt cọc ngày 28-12-2021 là do ông C không có đủ tiền nên hai bên thỏa thuận gia hạn thời hạn ký hợp đồng đến ngày 30-12-2021.

Khoảng 13 giờ ngày 30-12-2021 ông C và ông P có đến nhà bà H để hẹn giao đất, ký hợp đồng công chứng. Thời điểm đó có ông N1, ông H1, bà H, chị D cùng trao đổi nhưng ông P và ông C bỏ về. Sau đó bà H vẫn chuẩn bị đầy đủ hồ sơ để ký hợp đồng và đến Văn phòng C3 ở xã T, thị xã P. Bà H có liên lạc yêu cầu ông C ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông C không đến. Việc này có ông Trần Q (trưởng Văn phòng công chứng) và chị Lưu Thị D, ông Nguyễn Bá N1, ông Trần Xuân H1 chứng kiến, đồng thời bà H có nhờ người chụp hình lại để làm chứng.

Bà H không đồng ý yêu cầu của ông C vì bà không có lỗi trong việc các bên

không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án căn cứ theo hợp đồng đặt cọc giữa hai bên để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm bà H trình bày đến ngày 30-12-2021 thì trên đất tranh chấp vẫn còn 1 phần tường rào của ông H2 chưa phá dỡ hết nhưng là do bà để lại làm ranh đất hai bên. Nếu ông C thiện chí ký kết hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu tháo dỡ thì bà sẽ cho tháo dỡ toàn bộ.

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

**Bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:** Bà N là vợ ông C. Bà thống nhất với lời trình bày của ông C về nội dung đặt cọc và quá trình thực hiện. Bà N xác nhận số tiền ông C dùng để giao dịch đặt cọc là tài sản riêng của ông C, bà N không có ý kiến.

**Ông Nguyễn Ngọc C1, ông Nguyễn Minh T1:** Đã được Toà án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo phiên họp và hoà giải, giấy triệu tập nhưng các ông vắng mặt và không gửi ý kiến, tài liệu chứng cứ cho Toà án.

**Người làm chứng:**

**Ông Nguyễn Bá N1, chị Lưu Thị D trình bày:** Ngày 30-12-2021 ông N1, chị D có cùng bà H đến Văn phòng C3 tại xã T, thị xã P để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn C. Tuy nhiên từ 14 giờ đến 17 giờ ngày 30-12-2021 ông Trần Văn C không đến ký hợp đồng nên tất cả ra về. Ông N1, chị D có chụp hình quay video lại để làm bằng chứng.

Tại phiên toà phúc thẩm: Ông N1, chị D trình bày ngày 30-12-2021, khi các bên ra đất tranh chấp thì có thấy tường của ông H2 xây dựng trên đất tranh chấp đã phá nhưng chưa phá dỡ toàn bộ mà vẫn còn 1 phần tường ở đuôi đất.

**Ông Nguyễn Mạnh H2 trình bày:** Trước kia ông Nguyễn Văn C2 là chủ sử dụng thửa đất nay bà H và ông C đang tranh chấp, kế bên thửa đất của ông H2 ở xã T B, xã C. Ông C2 nói phần đất phía sau để cho ông H2 sử dụng và cho vào sổ đỏ của ông H2 (nhưng thực tế chưa vào sổ đỏ). Do đó, ông H2 có xây dựng công trình phụ trên phần đất này. Sau đó, bà H nhận chuyển nhượng lại đất của ông C2 và bà H chuyển nhượng lại cho người khác, phát hiện công trình ông H2 xây dựng nêu trên. Do đó, ngày 14-12-2021, ông H2 đã cam kết tháo dỡ công trình trả lại đất cho bà H theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H2 có ký vào “Giấy cam kết trả lại hiện trạng đất” ngày 14-12-2021 và ngay trong ngày ông đã tháo dỡ công trình, trả đất cho bà H.

**Ông Bùi Thanh P trình bày:**

Khoảng tháng 11 năm 2021, ông P giới thiệu ông C cho bà H để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông có chứng kiến hai bên thoả thuận đặt cọc.

Trước khi đặt cọc hai bên có đi xem đất trên thực địa, tại phần cuối thửa đất có công trình của chủ đất liền kề là ông Nguyễn Mạnh H2 xây lấn vào. Ông P có nói hai bên chuyển nhượng theo thực tế hiện trạng đất, nghĩa là chưa phân công trình xây chồng lấn ra khỏi giao dịch và hai bên có đồng ý nhưng chỉ nói miệng với nhau.

Sau đó ông có nghe ông C nói rằng hai bên có thoả thuận mới về việc kéo dài thời hạn ký hợp đồng và ông C đã đặt cọc thêm cho bà H, đồng thời hai bên thoả thuận lại về phần diện tích có công trình chồng lấn rằng bà H phải thoả thuận với chủ đất giáp ranh tháo dỡ công trình bàn giao lại đất đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày công chứng hai bên có đến đất và ông C yêu cầu bà H giao đất đúng theo giấy. Bà H cho rằng đã thoả thuận với chủ đất kế bên về việc tháo dỡ công trình trả lại đúng theo giấy rồi, còn việc tháo dỡ công trình thì chưa thực hiện được. Do đó hai bên tranh cãi nhau rồi không ký hợp đồng chuyển nhượng.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 17-8-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:**

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20-11-2021 và 28-11-2021 giữa bà Trần Thị H với ông Trần Văn C đối với thửa đất số 1240, tờ bản đồ 27 xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C về việc buộc bà Trần Thị H có nghĩa thanh toán cho ông Trần Văn C số tiền 600.000.000 đồng tiền cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc.

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

**Kháng cáo:** Ngày 22-8-2023, nguyên đơn là ông Trần Văn C có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do Toà án cấp sơ thẩm xét xử không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, áp dụng không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông. Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bà Trần Thị H và bà H phải chịu trách nhiệm trả cọc, đền cọc cho ông C.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc không yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng.

- Các đương sự không thoả 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, Thư ký phiên tòa đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C rút một phần kháng cáo về phần tiền phạt cọc 600.000.000đ, đây là quyền của ông C được pháp luật cho phép và bà H cũng đồng ý việc ông C rút một phần kháng cáo này. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với phần yêu cầu phạt cọc của ông C.

Về nội dung vụ án: Theo các chứng cứ thể hiện bà H đã thực hiện đúng các nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, đã trích lục bản vẽ, đã chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư 60m<sup>2</sup>, đã thỏa thuận xong với ông H2 tháo dỡ công trình trên phần đất lấn chiếm vào ngày 14-12-2021 và giao tiền đền bù 15.000.000đ cho ông H2, bà H cùng với người làm chứng là ông N1, chị D có mặt tại Văn phòng công chứng đúng ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông C không đến nên hợp đồng chuyển nhượng không ký được. Lỗi hoàn toàn thuộc về ông C nên bà H không phải trả lại tiền đặt cọc cho ông C là phù hợp với quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **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] Lời khai của các đương sự phù hợp với các hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn và bị đơn giao nộp cho Tòa án. Do vậy Hội đồng xét xử xác định ngày 20-11-2021 và ngày 28-11-2021, nguyên đơn và bị đơn đã ký các hợp đồng đặt cọc với các nội dung đúng như trình bày của hai bên ở phần nội dung vụ án.

[2] Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 20-11-2021, bà H chưa phải là người có quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giao dịch đặt cọc giữa bà H và ông C không bị vô hiệu, vì bà H đã có giao dịch với người có quyền là ông Nguyễn Minh T1 và sau đó bà H đã được ông T1 uỷ quyền vào ngày 29-11-2021 để thay mặt ông T1 quản lý, sử dụng, lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, góp vốn, cho thuê, thế chấp... đối với thửa đất 1240 tờ bản đồ 27, xã C, thị xã P. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc bà H ký chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng, chỉ là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này. Do vậy, các điều kiện của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không áp dụng với hợp đồng đặt cọc này, trường hợp không ký được hợp đồng chuyển nhượng đất thì quyền và nghĩa vụ của 2 bên sẽ căn cứ vào hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử thấy nội dung và hình thức hợp đồng đặt cọc phù hợp quy định của Điều 328 Bộ luật dân sự nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

[3] Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận: Nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ đặt cọc cho bị đơn 600.000.000đ để đảm bảo cho việc ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất; bị đơn đã thực hiện xong, đúng hạn nghĩa vụ trích lục bản đồ vị trí và chuyển mục đích sử dụng thêm 60m<sup>2</sup> đất thành đất ở trước ngày phải công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên chỉ tranh chấp về nghĩa vụ cắm mốc giới đất của bị đơn.

[4] Theo trình bày của nguyên đơn và bị đơn tại phiên toà phúc thẩm thì do khi thoả thuận chuyển nhượng đất, có phần đuôi đất ông H2 đang sử dụng và có các công trình phụ trên đất. Tại Toà án, nguyên đơn nêu lý do yêu cầu bị đơn phải thực hiện việc cắm mốc giới đất trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng vì không muốn sau khi nhận đất lại phát sinh tranh chấp với ông H2. Hội đồng xét xử thấy rằng đây là yêu cầu chính đáng và đã được cả hai bên đồng thuận cam kết tại hợp đồng đặt cọc.

[5] Ngày đến hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất là ngày 30-12-2021 hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì chỉ có phía bị đơn có mặt ở Văn phòng công chứng, còn nguyên đơn không có mặt với lý do trên đất sẽ chuyển nhượng cho đến cuối buổi chiều cùng ngày bị đơn vẫn chưa cắm mốc ranh giới và trên đất vẫn còn công trình của ông H2.

[6] Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn cho rằng trước ngày đến hạn đi công chứng, ông H2 đã phá dỡ công trình trên phần đất lấn chiếm, chỉ còn bức tường và đã nhận tiền bồi thường của bà H từ ngày 14-12-2021, như vậy đất đã đủ điều kiện theo hợp đồng đặt cọc. Bị đơn cũng đã thuê đơn vị đo đạc đo vẽ và bàn giao mốc giới, sau đó đã giao hết cho nguyên đơn biên bản bàn giao mốc giới của công ty đo vẽ cũng như giấy cam kết đề ngày 14-12-2021 của ông H2 cam kết giao trả lại hiện trạng đất cho bị đơn. Hơn nữa hợp đồng đặt cọc quy định nguyên đơn sẽ nhận đất sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn chưa thể giao đất cho nguyên đơn. Do đó, việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn là lỗi của nguyên đơn.

[6.1] Xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phía cuối của thửa đất 1240 tờ bản đồ 27 có một phần diện tích bị chồng lấn với đất của ông Nguyễn Mạnh H2. Bị đơn có cung cấp cho Toà án tài liệu thể hiện ngày 14-12-2021, giữa bị đơn và ông H2 đã thoả thuận bị đơn giao cho ông H2 số tiền 15.000.000 đồng và ông H2 khôi phục đúng hiện trạng thửa 1240 tờ bản đồ 27. Ông H2 cũng khai ngày 14-12-2021 ông H2 đã tháo dỡ ngay công trình trên đất trả cho bà H. Tuy nhiên qua lời khai của bị đơn và những người làm chứng bên phía bị đơn là ông Nguyễn Bá N1 và chị Lưu Thị D tại phiên toà phúc thẩm, lời khai của người làm chứng bên phía nguyên đơn là ông Bùi Thanh P thì thấy vào ngày hẹn công chứng hợp đồng chuyển nhượng 30-12-2021, trên đất ông H2 đã phá dỡ nhưng vẫn còn một phần công trình của ông H2 chưa phá hết. Điều này phù hợp với lời khai của nguyên đơn

và tin nhắn nguyên đơn gửi cho bị đơn lúc 17h06 ngày 30-12-2021 với nội dung thông báo rằng bị đơn vẫn chưa cắm mốc ranh giới đất, phù hợp với việc người đại diện của bị đơn là ông Trần Xuân H1 xác nhận tối ngày 30-12-2021 có quay và gửi video cho nguyên đơn và trong nội dung video ông H1 có thông báo cho ông C là hôm nay đúng ngày ra công chứng, còn vướng mỗi hố ga của ông H2 xử lý chưa tới thì đang cho xe xúc tiếp tục xử lý và cắm lại các mốc, nếu mà ông C không ra hợp tác thì coi như mất cọc. Tại phiên toà phúc thẩm, ông H1 cho rằng lúc cho máy xúc vào đất và quay video là khoảng 08h tối, không phải 22h như nguyên đơn nêu, theo ông H1 lúc này vẫn chưa hết ngày 30-12-2021. Hội đồng xét xử thấy ý kiến của ông H1 không phù hợp với thực tế vì cam kết ngày 30-12-2021 hai bên đến ký hợp đồng công chứng thì phải hiểu là trong giờ làm việc hành chính thì mới đáp ứng được yêu cầu của hai bên. Từ những tình tiết trên, có đủ căn cứ để xác định cho đến hết giờ làm việc của ngày phải công chứng hợp đồng là 30-12-2021, trên phần đất nguyên đơn đặt cọc để nhận chuyển nhượng vẫn chưa tháo dỡ xong công trình của ông H2.

[6.2] Đồng thời, bị đơn không chứng minh được đã có cắm mốc đất theo thoả thuận của hai bên. Bị đơn có nộp cho Toà án biên bản bàn giao mốc ranh giới đất của Công ty V cho người sử dụng đất là ông T1. Biên bản này in từ máy vi tính, để trống ngày tháng, sau đó được điền bút mực là ngày 13, tháng 12, năm đánh máy là 2022 nhưng được sửa bút mực thành 2021. Tuy nhiên như các chứng cứ nêu tại mục [6.1] thì thực tế chưa có việc các mốc ranh đất đã được cắm vào ngày 30-12-2021. Nguyên đơn không thừa nhận trước hoặc vào ngày 30-12-2021 đất đã được cắm mốc, không thừa nhận đã được bị đơn giao biên bản bàn giao mốc giới của công ty đo vẽ cũng như giấy đề ngày 14-12-2021 của ông H2 cam kết giao trả lại hiện trạng đất cho bị đơn. Bị đơn không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho đến ngày 30-12-2021 đã giao các tài liệu trên cho nguyên đơn và không chứng minh được rằng nguyên đơn đã được chứng kiến việc cắm mốc và xác nhận bị đơn đã cắm mốc đúng theo thoả thuận của hợp đồng đặt cọc.

[6.3] Ngoài ra, bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc quy định nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là sẽ nhận bàn giao đất sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nên bị đơn không vi phạm. Thấy rằng thoả thuận này không đương nhiên xoá bỏ nghĩa vụ cắm mốc đất trước khi đi công chứng chuyển nhượng. Vì nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện cả việc bị đơn phải cắm mốc đất trước công chứng và cả việc giao đất cho nguyên đơn sau khi công chứng. Mặt khác như trên đã nêu, do đất có người thứ ba (ông H2) sử dụng một phần nên nguyên đơn không muốn phải tranh chấp sau này nên mới thoả thuận với bị đơn cắm mốc đất trước, công chứng sau. Đây là một trong các điều kiện để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất chính thức.

[7] Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng là có cơ sở, lỗi dẫn đến hợp đồng không được thực hiện là của bị đơn. Bị đơn phải trả tiền cọc và chịu phạt cọc tổng cộng là

1.200.000.000đ là có căn cứ, cần phải sửa Bản án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần kháng cáo, không yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 600.000.000 đồng đã nhận là sự tự nguyện có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 600.000.000đ, đồng thời áp dụng Khoản 1 và Khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của nguyên đơn về phần phạt cọc 600.000.000đ.

[8] Đối với yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 20-11-2021 và 28-11-2021, thì hai bên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 423 Bộ luật dân sự tuyên huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 20-11-2021 và 28-11-2021 là phù hợp.

[9] Do sửa Bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm cũng được quyết định lại. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí. Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn theo mức 400.000.000đ chịu 20.000.000đ + 200.000.000đ chịu 4% của 200.000.000đ, nên án phí phải chịu là 28.000.000đ.

*Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Áp dụng** Khoản 3 Điều 26, 147, 148, Điểm c Khoản 1 và 3 Điều 289, Điều 293, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 328, 423 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 26, Điều 27, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn C về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị H phải chịu phạt cọc số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần Văn C. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 17-8-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị H.

- Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 20-11-2021 và 28-11-2021 ký giữa bà Trần Thị H với ông Trần Văn C đối với thửa đất số 1240, tờ bản đồ 27 xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Trần Thị H phải trả cho ông Trần Văn C số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

### 3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn C không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại 14.300.000 đồng (*mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005810 ngày 16-02-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

- Bà Trần Thị H phải chịu án phí là 28.000.000đ (*hai mươi tám triệu đồng*).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn C không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0007418 ngày 07-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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 (13-5-2024).**

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TX Phú Mỹ;
- Chi cục THADS TX Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

( Đã ký)

**Đào Thị Huệ**