

Bản án số: 133/2024/DS-PT
Ngày 27-6-2024
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: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán:

Bà Đào Thị Huệ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Vũ Vân Thủy – 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:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 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 55/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 145/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Đinh Văn Hữu L, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài L1, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Hoàng Thanh H, sinh năm 1963 (có mặt) và bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1965 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Thanh H: Ông Nguyễn Vĩnh H1, sinh năm 1997; địa chỉ: Buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

3.1. Bà Thẩm Thị T, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã S, thị trấn P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. *Người kháng cáo*: Ông Hoàng Thanh H, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1965; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2023 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Đinh Văn Hữu L trình bày:

Ông Đinh Văn Hữu L khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2023 giữa ông L và vợ chồng ông H, bà G về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 288, tờ bản đồ 10 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc vợ chồng ông H, bà G trả lại cho ông L số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) mà ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông H, bà G.

Ngày 28/02/2022, ông (đại diện cho bên mua) cùng vợ chồng ông Hoàng Thanh H và bà Nguyễn Thị G lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là hợp đồng đặt cọc), đối với lô đất có diện tích 10m ngang x 39m dài (trong đó có 100m² đất thổ cư) thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10 (thửa mới sau khi cấp đổi số liệu là thửa 148, tờ bản đồ số 39), giá chuyển nhượng là 2.100.000.000đ (Hai tỷ một trăm triệu đồng), các bên thỏa thuận đặt cọc trước 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Thửa đất này ông L và bà T cùng thỏa thuận mua chung và để một mình ông đại diện đứng ra giao kết hợp đồng đặt cọc với bị đơn. Trong số tiền ông đã đặt cọc cho ông H và bà G, có 570.000.000đ (Năm trăm bảy mươi triệu đồng) là tiền của bà T bỏ ra, còn lại là tiền của ông. Hiện nay ông và bà T không có tranh chấp nên thống nhất để mình ông đứng ra khởi kiện và yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc cho ông, sau này ông và bà T sẽ tự thỏa thuận chia nhau.

Hai bên thỏa thuận đến ngày 28/06/2022 nếu chưa tách thửa và công chứng hợp đồng chuyển nhượng được thì các bên thỏa thuận thêm thời gian công chứng, khi Nhà nước cho tách thửa mà bên bán không tách thửa thì bên bán phải bồi thường cho bên mua gấp đôi tiền cọc. Cùng ngày lập hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022, ông cũng giao đủ số tiền đặt cọc 750.000.000đ cho vợ chồng ông H, bà G.

Tuy nhiên, đến hạn 28/6/2022 thì ông H, bà G chưa tách thửa được để công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông và bà T, ông và bà T đã liên hệ nhiều lần nhưng ông H và bà G luôn hứa hẹn xin thêm thời gian, mỗi lần thương

lượng lại thời gian thì ông và vợ chồng ông H đều lập hợp đồng đặt cọc mới với nội dung tương tự hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022, chỉ khác về thời hạn hẹn ra công chứng hợp đồng thỏa thuận, tổng cộng các bên đã gia hạn thời gian công chứng 4 lần, hợp đồng đặt cọc gần nhất mà ông và ông H, bà G lập là vào ngày 28/02/2023, hẹn tới ngày 28/8/2023 thì ông H, bà G phải tách thửa và công chứng chuyển nhượng đất cho ông. Đến 28/8/2023 thì ông H, bà G vẫn chưa tách thửa được, ông có gặp ông H để cho ông H, bà G thêm thời hạn hai tháng để tách thửa nhưng ông H, bà G không hợp tác.

Đến nay đã gần 02 năm kể từ ngày ông giao đủ tiền cọc nhưng ông H, bà G vẫn không thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, không tách thửa được để công chứng chuyển nhượng cho ông và bà T.

2. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Hoàng Thanh H và bà Nguyễn Thị G thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông là người nhận tiền đặt cọc và cam kết chuyển nhượng đất cho ông L và bà T.

Ngày 28/02/2022 một nhóm người tìm đến nhà ông để mua đất, sau khi thương lượng giá cả thì ông L đồng ý mua với giá 210.000.000đ/m ngang. Tổng cộng ông L đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông 10 m ngang, chiều sâu hết đất, thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp B, xã H (sau này cấp đổi số mới thành thửa 148, tờ bản đồ số 39), với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000đ (Hai tỷ một trăm triệu đồng). Thời điểm đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông đang thế chấp ngân hàng để vay 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), nên vợ chồng ông yêu cầu ông L đặt cọc cho vợ chồng ông 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) để vợ chồng ông lấy sổ đỏ trong ngân hàng về. Ông L đồng ý nên chuyển khoản đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), lúc đó ông L yêu cầu vợ chồng ông phải chi thêm 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) tiền cò, tương đương 2%. Lúc đó vợ chồng ông không có tiền nên yêu cầu ông L đặt cọc thêm 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) để vợ chồng ông chi tiền cò (tiền môi giới), số tiền 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) đồng tiền môi giới ông L tự trừ trong số tiền đặt cọc và đưa thêm cho ông 8.000.000đ (Tám triệu đồng) tiền mặt. Số tiền môi giới này ông L và những người môi giới gồm chị P, chị H2 và ông L tự chia nhau. Do đó số tiền đặt cọc tăng thêm thành 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng số tiền đặt cọc mà vợ chồng ông nhận của ông L là 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc nêu trên thì các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc từ ngày 28/2/2022 đến ngày 28/6/2022 ông sẽ đi làm thủ tục cấp đổi sổ liệu và tách thửa, chưa có sổ thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian công chứng, thời gian không hạn chế, nếu nhà nước cho tách thửa mà bên bán không chịu tách thửa thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, ngược lại bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc.

Sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/2/2022 thì ông lấy sổ trong ngân hàng về để làm thủ tục cấp đổi sổ liệu. Khi đến hạn ngày 28/6/2022 thì ông vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp đổi sổ liệu và tách thửa được do nhà nước chưa cho tách thửa, nên các bên có ngồi lại thỏa thuận và kí thêm 4 hợp đồng đặt cọc mới, gồm các hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/6/2022, hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/7/2022, hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/11/2022 và cuối cùng là hợp đồng đặt cọc ngày 28/2/2023. Nội dung các hợp đồng đặt cọc sau tương tự như hợp đồng đặt cọc đầu tiên, chỉ khác nhau là các bên thỏa thuận lại thời hạn công chứng. Hợp đồng đặt cọc cuối cùng ngày 28/2/2023 các bên thỏa thuận đến ngày 28/8/2023 chưa có sổ thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian công chứng (thời gian không hạn chế, nếu nhà nước cho tách thửa mà bên bán không chịu tách thửa thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, nếu có giấy tờ xong thì báo cho bên mua trước 30 ngày, bên mua sẽ công chứng giao đủ số tiền còn lại.) Nguyên nhân một thời gian dài ông không tách thửa được là do nhà nước chưa cho tách thửa, đến ngày 02/10/2023 nhà nước cho tách thửa thì ông mới cầm sổ đi làm thủ tục tách thửa. Đến ngày 28/11/2023 thì ông lấy sổ về, ông có báo và gọi điện thoại nhắn tin cho bên ông L yêu cầu lo tiền để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên ông L nói ra Tòa án giải quyết. Lúc đó ông L có lên nhà ông xin thương lượng lấy lại tiền đặt cọc nhưng ông không có tiền trả, ông L nói đưa sổ để ông L đi cầm sổ giùm và ông L sẽ lấy lại tiền đặt cọc nhưng ông không đồng ý nên ông L khởi kiện ông.

Hiện nay vợ chồng ông không còn tiền vì số tiền ông L đặt cọc vợ chồng ông đã trả nợ ngân hàng. Nay vợ chồng ông vẫn có nhu cầu bán đất cho ông L, nếu ông L vẫn tiếp tục mua thì vợ chồng ông bán, nếu ông L không mua nữa thì phải mất tiền đặt cọc như thỏa thuận trong hợp đồng. Ngoài ra vợ chồng ông không có yêu cầu phản tố gì.

Vợ ông tên là Nguyễn Thị G, có sống chung địa chỉ với ông. Vợ chồng ông H cùng thống nhất chuyển nhượng đất cho ông L và thống nhất nhận tiền đặt cọc từ ông L và vợ chồng ông cùng ký tên vào các hợp đồng đặt cọc mà ông đã giao nộp cho Tòa án. Khi giao kết các hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông chỉ làm việc với ông L và nhận tiền đặt cọc từ ông L chứ chưa gặp mặt bà T. Sau này bà T có liên hệ với gia đình ông đòi xin lại tiền đặt cọc thì ông mới biết bà T có mua chung đất với ông L.

Số tiền môi giới 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) ông đã giao cho những người môi giới thì nếu ông L tiếp tục mua đất thì ông không có yêu cầu gì. Nếu ông L không mua sẽ phải mất tiền đặt cọc thì vợ chồng ông cũng không yêu cầu gì về số tiền này.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông không đồng ý, đồng thời có các ý kiến như sau: Yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 10m x 39m thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo như hợp đồng đặt cọc các bên đã ký ngày 28/02/2023. Trường hợp ông L không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên thì ông L phải mất toàn bộ số tiền cọc.

3. *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thẩm Thị T trình bày:*

Bà và ông L cùng thỏa thuận mua chung thửa đất của ông H và bà G đúng như phân trình bày của ông L, đồng thời bà và ông L thống nhất để mình ông L đứng ra giao kết hợp đồng đặt cọc với ông H, bà G. Số tiền 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) mà ông L bỏ ra đặt cọc cho ông H, bà G trong đó tiền của bà là 570.000.000đ (Năm trăm bảy mươi triệu đồng), còn lại là tiền của ông L. Bà và ông L không tranh chấp với nhau nên đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông H, bà G phải trả lại số tiền 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) cho ông L. Bà và ông L sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau theo tỷ lệ mà ông bà bỏ ra.

4. *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày:*

Hiện nay chồng bà là ông Đinh Văn Hữu L có khởi kiện ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, số tiền 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) mà ông L đặt cọc cho ông H, bà G, trong đó phần ông L góp chung với bà T để đặt cọc cho ông H, bà G là tiền chung của vợ chồng bà. Bà đề nghị Tòa án buộc ông H, bà G trả lại cho ông L, riêng bà không có yêu cầu gì. Đồng thời xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

5. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn Hữu L đối với bị đơn ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G.

Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/02/2023 giao kết giữa ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G và ông Đinh Văn Hữu L.

Buộc ông Hoàng Thanh H và bà Nguyễn Thị G phải liên đới hoàn trả cho ông Đinh Văn Hữu L số tiền đặt cọc là 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

6. *Nội dung kháng cáo:*

Ngày 20/02/2024, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc ông Đinh Văn Hữu L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 390 m² (ngang 10m x 39m) thuộc thửa đất số 288 (số mới 148), tờ bản đồ số 10 (số mới 39) tọa lạc tại xã H, huyện X theo như hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2023. Trường hợp ông L không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất trên thì ông L phải mất toàn bộ số tiền cọc.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

8. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G theo hướng sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn Hữu L đối với bị đơn ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G; hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/02/2023 giao kết giữa ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G và ông Đinh Văn Hữu L và Buộc ông Hoàng Thanh H và bà Nguyễn Thị G phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đinh Văn Hữu L số tiền đặt cọc là 708.000.000đ (Bảy trăm linh tám triệu 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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn – ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc sự kiện bất khả kháng, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G thì thấy:

[2.1] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc và việc thực hiện hợp đồng đặt cọc:

[2.1.1] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Ngày 28/02/2022, vợ chồng ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G và ông Đinh Văn Hữu L (hợp đồng ghi tên bà Thẩm Thị T, nhưng người ký tên là ông Đinh Văn Hữu L) ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyên nhượng quyền sử dụng đất, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Phương P1. Theo đó, ông H, bà G đồng ý bán cho ông L diện tích đất ngang 10 m x dài 39 m, có 100 m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xã H, huyện X với giá bán 2.100.000.000 đồng; ông L đặt cọc trước số tiền 750.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc kể từ ngày 28/02/2022 đến 28/6/2022; tới ngày 28/6/2022 chưa có sổ thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian công chứng (thời gian không hạn chế, nếu nhà nước cho tách thửa mà bên bán không chịu tách thửa thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, ngược lại bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc trên).

Khi đến hạn ngày 28/6/2022 thì ông H, bà G và ông L ký gia hạn hợp đồng ngày 28/02/2022 và hủy bỏ hợp đồng cũ; theo đó, hai bên thỏa thuận các nội dung giống với hợp đồng ngày 28/02/2022, chỉ thỏa thuận lại thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 28/6/2022 đến ngày 28/7/2022; tới ngày 28/7/2022 chưa có sổ thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian công chứng (thời gian không hạn chế, nếu nhà nước cho tách thửa mà bên bán không chịu tách thửa thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, ngược lại bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc trên).

Khi đến hạn ngày 28/7/2022 thì ông H, bà G và ông L ký gia hạn hợp đồng ngày 28/6/2022 và hủy bỏ hợp đồng cũ; theo đó, hai bên thỏa thuận các nội dung giống với hợp đồng ngày 28/6/2022, chỉ thỏa thuận lại thời hạn đặt cọc kể từ ngày 28/7/2022 đến ngày 28/11/2022; tới ngày 28/11/2022 chưa có sổ thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian công chứng (thời gian không hạn chế, nếu nhà nước cho tách thửa mà bên bán không chịu tách thửa thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, ngược lại bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc trên).

Khi đến hạn ngày 28/11/2022 thì ông H, bà G và ông L ký gia hạn hợp đồng ngày 28/7/2022 và hủy bỏ hợp đồng cũ; theo đó, hai bên thỏa thuận các nội dung giống với hợp đồng ngày 28/7/2022, chỉ thỏa thuận lại thời hạn đặt cọc kể từ ngày 28/11/2022 đến ngày 28/02/2023; tới ngày 28/02/2023 chưa có sổ thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian công chứng (thời gian không hạn chế, nếu nhà nước cho tách thửa mà bên bán không chịu tách thửa thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, ngược lại bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc trên). Nếu có giấy tờ xong báo cho bên mua trước 30 ngày, bên mua sẽ công chứng đưa đủ số tiền còn lại.

Khi đến hạn ngày 28/02/2023 thì ông H, bà G và ông L ký gia hạn hợp đồng ngày 28/11/2022; theo đó, hai bên thỏa thuận các nội dung giống với hợp đồng ngày 28/11/2022, chỉ thỏa thuận lại thời hạn đặt cọc kể từ ngày 28/02/2023 đến ngày 28/8/2023; tới ngày 28/8/2023 chưa có sổ thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian công chứng (thời gian không hạn chế, nếu nhà nước cho tách thửa mà

bên bán không chịu tách thửa thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, ngược lại bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc trên). Nếu có giấy tờ xong báo cho bên mua trước 30 ngày, bên mua sẽ công chứng đưa đủ số tiền còn lại.

[2.1.2] Về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Theo xác nhận của ông H, bà G và ông L, bà T thì: ông H, bà G đã nhận số tiền đặt cọc là: 750.000.000 đồng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022.

Như vậy, việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc và thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, có nội dung và hình thức thoả mãn các quy định tại Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Xác định ngày ký giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào nội dung thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc cuối cùng ngày 28/02/2023 được ký giữa các bên thì hai bên thoả thuận thời hạn là đến ngày 28/8/2023.

[2.3] Xét lỗi dẫn đến việc các bên không ký giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ngang 10 m x 39 m, có 100 m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xã H, huyện X thì thấy:

Theo xác nhận của các bên thì đến ngày 28/8/2023, bên nhận cọc là ông H, bà G vẫn chưa thực hiện thủ tục tách thửa đất trên để ký chuyển nhượng cho bên đặt cọc là ông L. Lý do là UBND tỉnh B chưa cho phép tách thửa đất.

Ngày 05/10/2023, ông L nộp đơn khởi kiện ông H ra Tòa án; cùng ngày thì ông H mới ký hợp đồng đo đạc tách diện tích đất theo diện tích trong hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 23/11/2023, ông H đã hoàn tất thủ tục tách diện tích đất theo diện tích trong hợp đồng đặt cọc thành thửa 316 tờ bản đồ số 39, diện tích 393,3 m² (trong đó có 100 m² đất ở và 293,3 m² đất trồng cây lâu năm) thể hiện tại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 295395 ngày 23/11/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B.

Nay, ông H, bà G kháng cáo cho rằng: ông L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, trường hợp không thực hiện thì mất cọc; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Thứ nhất: Đến thời điểm ký giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 28/8/2023) thì ông H, bà G vẫn chưa tách được diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, cả nguyên đơn, bị đơn đều biết rõ việc chưa tách thửa để ký hợp đồng là do UBND tỉnh chưa có chủ trương cho phép tách thửa trên địa bàn huyện X. Do đó, việc đến hạn ngày 28/8/2023, ông H, bà G chưa tách thửa để ký giao kết hợp đồng không phải lỗi của ông H, bà G.

Thứ hai: Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2023 có thỏa thuận: Tới ngày 28/8/2023 chưa có sổ thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian công chứng (thời gian không hạn chế, nếu nhà nước cho tách thửa mà bên bán không chịu tách thửa thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, ngược lại bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc trên). Căn cứ vào đoạn Clip video do nguyên đơn cung cấp thể hiện: Khi hết hạn hợp đồng, nguyên đơn tới nhà bị đơn để thỏa thuận ký lại hợp đồng đặt cọc như các lần trước thì phía bị đơn – ông H không đồng ý ký tiếp vì lý do: “Cứ theo hợp đồng ngày 28/02/2023 mà làm” thì có đủ cơ sở để xác định: Tới ngày 28/8/2023 chưa có sổ thì hai bên không có thỏa thuận thêm thời gian công chứng. Như vậy, do các bên không có thỏa thuận thêm về thời hạn nên quá thời hạn 28/8/2023 thì hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2023 không còn giá trị để buộc các bên thực hiện giao kết hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ ba: Xét ý kiến của ông H, bà G cho rằng: Ông H, bà G được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 295395 ngày 23/11/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B nên ông L không ký hợp đồng chuyên nhượng là thuộc trường hợp từ chối giao kết hợp đồng thì thấy:

Cụm từ “*Chưa có sổ đỏ thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian công chứng (Thời gian không hạn chế, nếu nhà nước cho tách thửa mà bên bán không chịu tách thửa thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, ngược lại bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc trên)*” được hiểu là khi hết hợp đồng đặt cọc thì các bên phải có trách nhiệm thỏa thuận thêm thời gian công chứng và thời gian gia hạn không hạn chế cho đến khi nhà nước cho tách thửa. Điều này đã được thể hiện ở việc khi hết hạn hợp đồng ngày 28/02/2022, các bên ký tiếp 04 hợp đồng để thỏa thuận thêm thời gian công chứng. Do đó, ông H, bà G không đồng ý ký lại hợp đồng đặt cọc, đồng nghĩa với việc các bên không đạt được thỏa thuận thêm thời gian công chứng. Vì vậy, không có căn cứ để buộc ông L phải ký kết hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất sau thời điểm 28/8/2023. Việc ông L không đồng ý tiếp tục thực hiện giao kết hợp đồng chuyên nhượng sau thời điểm ngày 28/8/2023 là không thuộc trường hợp từ chối giao kết hợp đồng.

Như vậy, lỗi dẫn đến sau khi hết thời hạn đặt cọc ngày 28/8/2023, các bên không ký được hợp đồng chuyên nhượng là do ông H, bà G chưa tách sổ; việc chưa tách sổ là do chính sách của Nhà nước, không phải do lỗi từ ông H, bà G và ông L. Tuy nhiên, khi hết thời hạn đặt cọc, chưa có sổ, ông H, bà G và ông L không thỏa thuận thêm thời hạn công chứng. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2023 không còn giá trị pháp lý để ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa các bên.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2023 và buộc ông H, bà G phải hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận 750.000.000 đồng cho ông L là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông L tự nguyện chịu khoản tiền chi phí môi giới với số tiền 42.000.000 đồng và yêu cầu ông H, bà G phải trả số tiền 750.000.000 đồng (tiền nhận cọc) – 42.000.000 đồng (tiền chi phí môi giới) = 708.000.000 đồng; Hội đồng xét xử xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông H, bà G phải hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận 708.000.000 đồng cho ông L.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí là phù hợp. Ông Hoàng Thanh H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo – ông H, bà G không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn Hữu L đối với bị đơn ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G.

Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/02/2023 giao kết giữa ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G và ông Đinh Văn Hữu L.

Buộc ông Hoàng Thanh H và bà Nguyễn Thị G phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đinh Văn Hữu L số tiền đặt cọc là 708.000.000đ (Bảy trăm linh tám triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán thêm cho người được thi hành án số tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho ông Hoàng Thanh H.

Bà Nguyễn Thị G phải nộp 16.100.000đ (Mười sáu triệu một trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Đinh Văn Hữu L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) theo biên lai thu số 0005416 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hoàng Thanh H và bà Nguyễn Thị G không phải chịu.

Hoàn trả lại cho ông Hoàng Thanh H, bà Nguyễn Thị G số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005268 ngày 29/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27/6/2024).

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long