

Bản án số: 141/2024/DS-PT

Ngày 09 - 7 - 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: Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Bùi Thị Thương

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 7 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 36/2024/TLPT-DS ngày 01/3/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2024/QĐ-PT ngày 24/4/2024; các Quyết định hoãn phiên tòa số 135/2024/QĐ-PT ngày 20/5/2024, số 167/2024/QĐ-PT ngày 20/6/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Tạ Quang V, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ: D đường A phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1949 (vắng mặt) và bà Dương Thị R, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ D ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

+ Ông Nguyễn Duy H1, sinh năm 1978; địa chỉ: A Quốc lộ E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1979; địa chỉ: 1 đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

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

+ Bà Ninh Thị Mỹ N, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 Tổ C ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà N: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ: D đường A phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

+ Ông Trịnh Văn C, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ D ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn Duy H1, sinh năm 1978; địa chỉ: A Quốc lộ E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Trịnh Văn H và bà Dương Thị R; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 20/3/2022, ông Tạ Quang V và bà Ninh Thị Mỹ N có hợp đồng đặt cọc với ông Trịnh Văn H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 4.113m² thuộc thửa đất số 51 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã L, huyện Đ. Đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 791625 ngày 25/10/2010 cho ông H và bà R đứng tên. Giá trị chuyển nhượng là 11.500.000.000 đồng (Mười một tỷ năm trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng, ông V và bà N đã đặt cọc số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), cụ thể: ngày 20/3/2022, đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); ngày 20/4/2022, đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Trong số tiền đặt cọc này, ông V đưa 1.207.000.000đồng, bà N đưa 793.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 150 ngày kể từ 20/3/2022 đến ngày 20/8/2022, hai bên đi công chứng thì ông V sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 9.500.000.000 đồng (Chín tỷ năm trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, sau khi đặt cọc đợt 2 xong thì qua tìm hiểu, ông V mới biết thửa đất trên là đất trồng lúa, không phải đất trồng cây lâu năm. Mặt khác, một phần thửa đất trên theo Quyết định số 1097 ngày 01/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của huyện Đ thì nằm trong quy hoạch thửa giao thông. Do vậy, ông V và bà N đã liên hệ với gia đình ông H giao trả lại giấy chứng nhận, giao trả lại

đặt cho vợ chồng ông H xong nhưng vợ chồng ông H từ chối không trả lại tiền cọc.

Nay, ông V yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 vô hiệu và đề nghị Tòa án buộc ông H, bà R trả lại tiền đặt cọc đã nhận của ông V là 1.207.000.000 đồng vì cho rằng hợp đồng hai bên ký kết vi phạm về hình thức do ghi sai ngày tháng đặt cọc và nội dung hợp đồng đặt cọc không có chữ ký của bà Dương Thị R, bà R chỉ ký ủy quyền cho ông C được viết tay thêm ở phần cuối hợp đồng là không phù hợp đồng thời ông H vi phạm Điều 4 của hợp đồng đặt cọc là cam kết đất không nằm trong quy hoạch nhưng theo Quyết định số 1097/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh B thì một phần thửa đất đặt cọc là đất nằm trong quy hoạch của huyện Đ. Về lãi suất phát sinh theo đơn khởi kiện ban đầu có yêu cầu nhưng nay xin rút yêu cầu này.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 511, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.113 m² tọa lạc tại xã L, huyện Đ với giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và thời hạn đặt cọc theo như giấy tay đặt cọc đề ngày 20/3/2023 thể hiện.

Căn cứ theo thỏa thuận giữa hai bên thì đến ngày 20/8/2022 sẽ đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng, tuy nhiên đến ngày 20/8/2022 bị đơn có gọi điện nhưng không liên lạc được với ông V và ông V cũng không hề liên lạc gì với ông H bà R để thực hiện việc công chứng. Như vậy, phía bên đặt cọc đã vi phạm về thời hạn thanh toán.

Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc có vi phạm về hình thức thì bị đơn không đồng ý vì tất cả giấy tờ đều do ông V thực hiện hết; Lúc lập hợp đồng đặt cọc đều có mặt ông H và bà R nhưng bà R không ký tên vào hợp đồng là do ông V không kêu bà R ký, ông V kêu ai thì người đó ký tên chứ bị đơn không biết, tất cả là do ông V làm hết. Ông V là người chuyên về bất động sản nên việc quy hoạch hay không ông V nắm rất rõ, đất có dính quy hoạch hay không ông V đã biết và ông V đồng ý mua thì mới đặt cọc.

Tất cả thủ tục giấy tờ đều giao cho ông V làm, sau khi nhận cọc lần 1 thì ông H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V và đã bàn giao hiện trạng thửa đất cho ông V, ông V đã chặt cây tràm trên đất, san lấp mặt bằng đất và có đăng lên mạng để bán thửa đất này (theo như vi bằng đã cung cấp).

Ngày 03/9/2022, ông V có đến gặp ông H trả lại giấy chứng nhận, trả đất và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nhưng ông H chỉ nhận lại giấy chứng nhận, nhận đất, còn tiền cọc không đồng ý trả lại vì phía đặt cọc có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không thực hiện được nên phải bị mất tiền cọc.

Nay, qua yêu cầu của nguyên đơn ông Tạ Quang V và người liên quan bà Ninh Thị Mỹ N, vợ chồng ông H chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

3. *Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Ninh Thị Mỹ N trình bày: Ngày 20/3/2023, bà Ninh Thị Mỹ N có hùn vốn cùng với ông Tạ Quang V để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, bà N hùn vốn 1 phần, ông V hai phần và tương ứng với số tiền đặt cọc 2 lần bà N đã giao là 793.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi ba triệu đồng).

Tuy nhiên, sau khi đặt cọc xong thì phát hiện đất quy hoạch thừa giao thông nên bà N từ chối chuyển nhượng đất và có đến nhà ông H để thương lượng hủy hợp đồng, trả lại tiền cọc nhưng ông H, bà R không đồng ý.

Nay, bà N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 vô hiệu và đề nghị Tòa án buộc ông H, bà R phải trả lại cho bà N số tiền đặt cọc đã nhận là 793.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi ba triệu đồng).

- Ông Trịnh Văn C trình bày: Ông Trịnh Văn C có quan hệ là con ruột của ông H và bà R. Ông Trịnh Văn H và bà Dương Thị R là chủ sử dụng thửa đất trồng lúa số 511 tờ bản đồ số 06 xã L. Khi ông V cần mua thửa đất thì gia đình có trao đổi với ông V tự kiểm tra quy hoạch thửa đất bằng cách phía gia đình ông H đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông V tự đi kiểm tra. Qua kiểm tra, ông V cũng biết đất chuẩn bị chuyển nhượng có một phần bị quy hoạch để mở rộng đường giao thông nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng.

Sau khi thỏa thuận giá cả xong, phía ông V đặt cọc hai lần tổng cộng 2.000.000.000 đồng cho cha mẹ ông C. Khi đặt cọc xong lần thứ nhất thì gia đình đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông V và giao đất, tài sản trên đất cho bên ông V sử dụng. Phía ông V đã tiến hành bán, chặt cây trồng và san lấp mặt bằng toàn bộ đất, chụp hình đăng trên mạng để rao chuyển nhượng lại với giá 13.500.000.000 đồng.

Theo hợp đồng đặt cọc ghi tại khoản 1 Điều 2 thì thời hạn là 150 ngày kể từ ngày 20/3/2022 đến ngày 20/8/2022 thì các bên sẽ công chứng nhưng đến ngày hẹn ra công chứng thì ông V không đến. Đến ngày 25/8/2022, ông V mới gọi lại nói đất mua chung với người ta, anh em kẹt tiền không mua nữa, nên ông V sẽ giao thêm 2 tỷ. Ông C cũng đồng ý nhưng sau đó ông V đổi ý lại đến nhà nói đất quy hoạch và buộc gia đình trả lại tiền cọc là không đúng.

Nay, ông C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N.

4. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Quang V và yêu cầu độc lập của bà Ninh Thị Mỹ N về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với ông Trịnh Văn H và bà Dương Thị R;

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trịnh Văn H và ông Tạ Quang V vô hiệu.

- Ông Trịnh Văn H và bà Dương Thị R có nghĩa vụ trả cho ông Tạ Quang V số tiền 1.207.000.000đồng (Một tỷ hai trăm không bảy triệu đồng).

- Ông Trịnh Văn H và bà Dương Thị R có nghĩa vụ phải trả cho Ninh Thị Mỹ N số tiền 793.000.000đồng (Bảy trăm chín mươi ba triệu đồng)

2. Đình chỉ đối với một phần yêu cầu của ông Tạ Quang V về việc yêu cầu ông Trịnh Văn H và bà Dương Thị R trả số tiền cọc là 793.000.000đồng (Bảy trăm chín mươi ba triệu đồng).

3. Đình chỉ đối với một phần yêu cầu của ông V về việc yêu cầu ông ông Trịnh Văn H và bà Dương Thị R trả lãi theo quy định trên số tiền đặt cọc Trịnh Văn H và bà Dương Thị R đã nhận

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 05/12/2023, bị đơn ông Trịnh Văn H và bà Dương Thị R có đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền cọc 1.207.000.000 đồng; tự nguyện hoàn trả lại cho ông V, bà N số tiền 793.000.000 đồng.

Công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 có hiệu lực và ông V, bà N bị mất số tiền cọc 1.207.000.000 đồng.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn 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.

7. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

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 căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R để tuyên xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Quang V và yêu cầu

độc lập của bà Ninh Thị Mỹ N đối với ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2022; ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R không phải trả lại số tiền cọc 1.207.000.000đ (Một tỷ hai trăm linh bảy triệu đồng) cho ông Tạ Quang V, bà Ninh Thị Mỹ N và ghi nhận ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R tự nguyện hoàn trả lại cho ông Tạ Quang V, bà Ninh Thị Mỹ N số tiền 793.000.000đ (Bảy trăm chín mươi ba 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 Trịnh Văn H, bà Dương Thị R 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: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa và đây là phiên tòa lần thứ hai các đương sự vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên căn cứ vào 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 Trịnh Văn H, bà Dương Thị R thì thấy:

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

Hai bản Hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/3/2022 giữa ông Trịnh Văn H và ông Tạ Quang V do ông Tạ Quang V giao nộp và do phía ông H giao nộp thì tại trang cuối của hợp đồng có sự khác nhau, tuy nhiên, hai bên đều thừa nhận chữ ký, chữ viết là của hai bên, đã đọc và ký tên trong 02 bản hợp đồng đặt cọc này. Đồng thời tại mục Bên đặt cọc (trang đầu của hợp đồng đặt cọc) chỉ ghi bên đặt cọc là Tạ Quang V; tuy nhiên, tại trang 5 của cả hai hợp đồng đặt cọc này do các bên cùng cấp đều ghi rõ “C1 cổ phần cùng ký” bà N ký, ghi họ tên bên dưới và tại trang 6 cũng ghi cô Ninh Thị Mỹ N hùn 1/3 cổ phần, bên dưới có chữ ký, ghi họ tên của ông Trịnh Văn C (con ông H) và ông Trịnh Văn H và chữ ký của bà Dương Thị R. Các bên cùng thống nhất các nội dung đã thể hiện trong hai hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022.

Do đó, có căn cứ để xác định: Ngày 20/3/2022, ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R và ông Tạ Quang V, bà Ninh Thị Mỹ N ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông V, bà N và ông H, bà R thỏa thuận số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng; mục đích để nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng thửa đất số 511, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.113 m², tại xã L, huyện Đ; thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 791625 ngày 25/10/2010, với giá 11.500.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc: Trong thời gian 150 ngày kể từ ngày 20/3/2022 đến ngày 20/8/2022, hai bên sẽ đi công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán hết tiền còn lại 9.500.000.000 đồng; xử lý tiền cọc: Trường hợp ông V, bà N không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất số tiền đặt cọc cho bên ông H, bà R; trường hợp ông H, bà R không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải bồi thường gấp 3 số tiền đã nhận tương ứng: 6.000.000.000 đồng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về thuế, phí, lệ phí, phương thức giải quyết tranh chấp ...

[2.2] Xét việc thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Theo xác nhận của ông H, bà R, ông V và bà N thì có căn cứ xác định:

+ Đến ngày 20/4/2022, ông V, bà N đã giao cho ông H, bà R số tiền 2.000.000.000 đồng (Trong đó: ngày 20/3/2022, ông V, bà N đã giao cho ông H, bà R số tiền 1.000.000.000 đồng; ngày 20/4/2022, ông V, bà N đã giao cho ông H, bà R số tiền 1.000.000.000 đồng).

+ Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông H, bà R cũng đã bàn giao giấy chứng nhận QSD đất số BC 791625 ngày 25/10/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (bản chính) cho ông V; bàn giao đất cho ông V quản lý, sử dụng.

Theo xác nhận của ông V và bà N trong số tiền 2.000.000.000 đồng đã đưa cho ông H, bà R thì bà N góp 793.000.000 đồng và ông V góp 1.207.000.000 đồng.

Như vậy, việc các bên ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2022 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.

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

Căn cứ vào khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2022 quy định về thời hạn đặt cọc: Trong thời gian 150 ngày kể từ ngày 20/3/2022 đến ngày 20/8/2022, hai bên sẽ đi công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ngày cuối cùng để các bên ký giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất là ngày 20/8/2022.

Việc ông V cho rằng: ngày 03/9/2022, ông V đã thỏa thuận với ông Trịnh Văn C để đồng ý gia hạn hợp đồng đặt cọc đến ngày 06/9/2022 thì thấy: Hết thời hạn đặt cọc ngày 20/8/2022, ông V, bà N, ông H, bà R không có thỏa thuận gia hạn thời hạn đặt cọc. Trường hợp ông Trịnh Văn C (con của ông H) nếu có thỏa thuận gia hạn thời hạn đặt cọc với ông V vào ngày 03/9/2022 cũng không có giá trị về mặt pháp lý để xác định lại thời hạn đặt cọc là ngày 06/9/2022 như ý kiến của ông V.

[2.4] Xét lỗi dẫn đến việc ông Tạ Quang V, bà Ninh Thị Mỹ N, ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R không ký giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy:

[2.4.1] Xét lý do ông Tạ Quang V và bà Ninh Thị Mỹ N khi hết thời hạn đặt cọc nhưng không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy:

Thứ nhất, ông V, bà N1 cho rằng: Bà Dương Thị R không ký vào hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng bị vô hiệu thì thấy:

Bà Dương Thị R là vợ của ông Trịnh Văn H, tuy bà R không thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất, nhưng có căn cứ để xác định bà R biết và hoàn toàn đồng ý với việc ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của chồng (ông H); điều này được thể hiện chữ ký và dấu lấn tay của bà R tại trang thứ 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022. Đồng thời, tại cấp sơ thẩm, bà R vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Tạ Quang V. Mặt khác, Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 để nhằm đảm bảo cho việc đến ngày 20/8/2022 các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng và để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng nên việc bà R không ký tên trong hợp đồng đặt cọc cũng không làm hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Do đó, lý do này không phải là lý do khách quan hay bất khả kháng để xác định ông V, bà N không có lỗi trong việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn đặt cọc.

Thứ hai, ông V, bà N cho rằng: Thửa đất số 511 bị quy hoạch một phần là đất giao thông theo Quyết định số 1097/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B nên ông H, bà R đã vi phạm cam kết đất không quy hoạch thỏa thuận tại Điều 4 hợp đồng đặt cọc thì thấy:

Tại khoản 4.1 Điều 4 hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 có nội dung “*Tính đến thời điểm giao kết hợp đồng này bên ông H cam kết đất không nằm trong quy hoạch*” được hiểu là: Tính đến ngày 20/3/2022, ông H cam kết đất không nằm trong quy hoạch.

Ngày 01/4/2022, UBND tỉnh B mới ban hành Quyết định số 1097/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện Đ đến năm 2030, tầm nhìn 2050 thì một phần đất thuộc thửa đất số 511 được quy hoạch là đất giao thông và phần lớn là đất ở.

Do đó, có căn cứ xác định tính đến ngày 20/3/2022, ông H bà R không vi phạm cam kết đất không bị quy hoạch; vì vậy, ông V, bà N không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng ông H, bà R vi phạm cam kết đất không bị quy hoạch là không có căn cứ.

Thứ ba, ông V, bà N cho rằng: ông Tạ Quang V và bà Ninh Thị Mỹ N không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng thửa đất số 511; do đó, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì thấy:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 791625 của UBND huyện Đ cấp cho ông Trịnh Văn H thể hiện: Thửa đất số 511, tờ bản đồ số 06 có diện

tích 4.113 m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông V, bà N là người được ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Do đó, có cơ sở để xác định ông Tạ Quang V và bà Ninh Thị Mỹ N là người biết rõ mục đích sử dụng đất của thửa đất số 511, tờ bản đồ số 06 là đất trồng lúa; ông H, bà R không có hành vi che dấu thông tin thửa đất trước khi ký hợp đồng đặt cọc.

Đồng thời, tại Biên bản xác minh ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ có đóng dấu xác nhận của Chủ tịch UBND xã L, huyện Đ thể hiện: *“Tại thời điểm trước tháng 3/2022, ông Tạ Quang V có trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp tại địa phương”* và tại Biên bản xác minh ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ có đóng dấu xác nhận của Phó Chủ tịch UBND thị trấn P, huyện Đ thể hiện: *“Ông Tạ Quang V hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ 23, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 1.305,8m²; mục đích sử dụng: đất trồng lúa; theo giấy chứng nhận QSD đất số DH 207126 ngày 05/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B”*. Căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 3 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T2 quy định các căn cứ xác định cá nhân trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp, thì ông Tạ Quang V đủ điều kiện công nhận là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nên đủ điều kiện nhận chuyển nhượng thửa đất số 511 theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013. Bà Ninh Thị Mỹ N là người cùng góp tiền mua chung đất với ông Tạ Quang V; việc đặt cọc để bảo đảm nhận chuyển nhượng đất do ông Tạ Quang V thực hiện nên không cần xem xét đến việc bà Ninh Thị Mỹ N có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất trồng lúa hay không.

Mặt khác, thửa đất số 511 và loại đất trồng lúa nước không bị pháp luật nghiêm cấm chuyển nhượng và chủ thể của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có quy định nào bắt buộc phải là người đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất trồng lúa. Điều kiện về chủ thể nhận chuyển nhượng đất trồng lúa chỉ áp dụng đối với việc các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do ông V, bà N không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2022 vẫn có hiệu lực pháp luật và không bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V để tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 bị vô hiệu do không đáp ứng được chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật về hợp đồng đặt cọc.

Do đó, việc ông Tạ Quang V và bà Ninh Thị Mỹ N không ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì lý do cho rằng hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do ông V, bà N không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp là không có căn cứ.

[2.4.2] Trong quá trình nhận đất và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông H thì ông V đã tiến hành rao bán trên mạng (trang facebook

có tên “Tạ Quang V”) lúc 15:33 ngày 10/8/2022 có nội dung: “*Cần tiền thanh toán cổ đông ! Em cần bán nhanh lô đất đường nhựa chính sân bay láng dài, giá loanh hoanh đâu đó 13 tỷ, dịch vụ 2%*”; kèm theo vị trí thửa đất và mặt sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 16/8/2022 có nội dung: “*Để giải quyết vấn đề cổ đông ! Em cần san cọc chịu lỗ 4 sào 2 ! Trục đường chính sân bay lộc an đất thuộc xã L ! Mặt tiền 70 m; thuận lợi nhà vườn nghỉ dưỡng, phân lô tách thửa; giá 11 tỷ 800 chốt trước 20/8 1 tháng công chứng*” kèm theo hình ảnh con đường nhựa. Như vậy, có thể thấy, giữa ông V, bà N và vợ chồng ông H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, chỉ khi hết thời hạn đặt cọc, ông V, bà N không tìm được khách hàng để sang nhượng tiếp thửa đất nên mới yêu cầu đưa ra các lý do trên để xin lại tiền đặt cọc. Vợ chồng ông H không có lỗi trong việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định: Lỗi dẫn đến các bên (ông Tạ Quang V và bà Ninh Thị Mỹ N; ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R) không ký giao kết được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thuộc về ông Tạ Quang V, bà Ninh Thị Mỹ N, căn cứ vào Điều 328 BLDS 2015 thì xác định ông V, bà N là người từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn được các bên thỏa thuận.

[2.5] Xét yêu cầu của ông V, bà N về việc buộc ông H, bà R phải trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng thì thấy:

Do ông V, bà N1 là người từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn các bên thỏa thuận nên căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 các bên thỏa thuận: “*Trường hợp bên B (ông V, bà N) không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên B mất số tiền đặt cọc cho bên A (ông H, bà R) thì ông V, bà N bị mất số tiền cọc trên cho ông H, bà R.*”

Tuy nhiên, tại đơn kháng cáo đề ngày 05/12/2023 của bị đơn có nội dung đồng ý trả cho ông Tạ Quang V, bà Ninh Thị Mỹ N số tiền cọc 793.000.000 đồng tương ứng 1/3 số tiền nhận cọc; không đồng ý trả lại cho ông Tạ Quang V số tiền cọc 1.207.000.000 đồng và tại phiên tòa, ông H, bà R tự nguyện giao trả lại cho ông V, bà N số tiền 793.000.000 đồng. Xét đây là ý chí tự nguyện của bị đơn, có lợi cho ông V, bà N nên Hội đồng xét xử ghi nhận ông H, bà R đồng ý hoàn trả lại cho ông Tạ Quang V, bà Ninh Thị Mỹ N số tiền 793.000.000 đồng.

[2.6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V, yêu cầu độc lập của bà Ninh Thị Mỹ N; ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà R trả lại cho ông Tạ Quang V, bà Ninh Thị Mỹ N số tiền 793.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên ông V, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 48.210.000 đồng.

Ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí và không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Các Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Quang V và yêu cầu độc lập của bà Ninh Thị Mỹ N đối với ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2022.

3. Ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R không phải trả lại cho ông Tạ Quang V, bà Ninh Thị Mỹ N số tiền cọc đã nhận 1.207.000.000đ (Một tỷ hai trăm linh bảy triệu đồng).

4. Ông Trịnh Văn H, bà Dương Thị R tự nguyện hoàn trả lại cho ông Tạ Quang V, bà Ninh Thị Mỹ N số tiền 793.000.000đ (Bảy trăm chín mươi ba triệu đồng).

5. Án phí:

Ông Tạ Quang V, bà Ninh Thị Mỹ N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 48.210.000đ (Bốn mươi tám triệu hai trăm mười ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông V đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009947 ngày 06 tháng 10 năm 2022 và khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp 17.860.000đ (Mười bảy triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0010295 ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; nên ông V, bà N còn phải nộp 30.050.000đ (Ba mươi triệu không trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Trịnh Văn H và bà Dương Thị R được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 09/7/2024).

7. 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 Đất Đỏ;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- 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