

**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: 08/2025/DS-PT

Ngày 14-01-2025

*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
đòi lại tài sản*

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

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

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thương

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 332/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 317/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 06/2025/QĐ-TA ngày 07 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1952.

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp B T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Sơn T và bà Đoàn Thị Huỳnh N.

Cùng địa chỉ: Phòng 1901, tầng A, tòa nhà S, C T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 12-12-2024 (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ấp B T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc D:

Công ty L2 & Các cộng sự.

Địa chỉ: P 1901, tầng A, tòa nhà S, C T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 12-12-2024, theo Giấy ủy quyền ngày 17-7-2024.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Sơn T (có mặt).

Công ty L2 & Các cộng sự ủy quyền lại cho:

1. Bà Vương Thị T1.
2. Bà Lê Thị Cẩm V.
3. Bà Nguyễn Ngọc Thanh N1.
4. Bà Nguyễn Thị Mỹ D1.
5. Bà Đoàn Thị Huỳnh N.

Cùng địa chỉ: P, tầng A Tòa nhà S, C T, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 18-11-2024 (Ông T, bà N1, bà N có mặt; bà V, bà D1, bà T1 vắng mặt).

- Người kháng cáo:

Ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị C - Bị đơn.

Bà Nguyễn Thị Ngọc D - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Minh L, trình bày:

Vào ngày 18-8-2023, ông L và vợ chồng ông L1, bà C lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 305,5m² thuộc thửa 356, tờ bản đồ 115, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, các bên thỏa thuận đặt cọc trước 100.000.000 đồng, chậm nhất đến ngày 03-9-2023, các bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, bên mua sẽ thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng còn lại cho ông L1, bà C.

Thực hiện hợp đồng trên, ông L đã thanh toán tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông L1, bà C.

Do ngày 03-9-2023 là ngày nghỉ lễ nên hai bên thống nhất dời lại ngày công chứng đến 13-9-2023. Đến ngày này, ông L đi quá tốc độ nên bị Công an huyện C, tỉnh Đồng Nai giữ xe. Ông L xin ông L1, bà C không đến phòng công chứng vào ngày 13-9-2023, hai bên không hẹn tiếp ngày nào. Sau đó, ông L1 gọi cho ông L nói tranh thủ xuống công chứng, nhưng do ông L bận lịch đi Đà Nẵng nên ông L không xuống được. Vào ngày 14-9-2023, ông L1 gọi điện thoại cho ông L nói rằng ông L1 cần mấy trăm triệu để về Bến Tre lo công việc, sau đó ông L liên lạc với bà D là con của ông L1, bà C báo ông L không đi công chứng được, nếu nhà bà D cần tiền thì ông L xin chuyển tiền trước rồi đi công chứng sau. Bà D soạn tin nhắn gửi cho ông L trước với nội dung: “Bà D đại diện cho ông L1, bà C có bán cho ông L diện tích đất số thửa, có nhận 400.000.000 đồng của ông Lê Minh L”. Sau khi ông L nhận tin nhắn này từ bà D, ông L mới chuyển khoản 400.000.000 đồng cho bà D. Việc ông L chuyển cho bà D 400.000.000 đồng này ông L không hỏi ý kiến của ông L1, bà C, vì qua điện thoại ông L biết bà D là con của ông L1, bà C. Ông L xác nhận số tiền 400.000.000 đồng này là bà D tạm ứng

tiền cọc đất thửa 356, tờ bản đồ 115. Như vậy, tổng số tiền ông L đã đưa cho ông L1, bà C là 500.000.000 đồng.

Cũng trong ngày ngày 14-9-2023, bà D đã hẹn lại ngày công chứng là ngày 29-9-2023, nhưng ông L không trả lời cho bà D là đồng ý ngày này.

Đến ngày 28-9-2023, ông L từ Thành phố Hồ Chí Minh đi đến xã H với mục đích là để đi công chứng chuyển nhượng đất với ông L1, bà C. Nhưng khi đến địa phận xã H thì ông L nhận được điện thoại báo ba ông L bị tai biến nên ông L đã thông báo cho ông L1, bà C biết, ông L1 và bà C bảo ông L lo cho cụ trước, khi nào cụ khỏe thì liên hệ ông, bà để công chứng. Việc này hai bên chỉ nói bằng miệng qua điện thoại chứ không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Ngày 02-10-2023 và ngày 03-10-2023, ông L liên hệ ông L1, bà C liên tục không được. Ông L liên hệ qua bà D thì bà D bảo ông L đến trực tiếp nhà ông L1, bà C.

Ngày 04-10-2023, ông L đến nhà ông L1, bà C, nhưng chỉ gặp bà C. Bà C yêu cầu ông L mất cọc 100.000.000 đồng lý do trễ do công chứng và cộng thêm 20.000.000 đồng tiền lương trả cho con bà C nghỉ việc về trông nhà để bà C, ông L1 đi công chứng. Việc đòi hỏi này của bà C không hợp lý nên ông L không đồng ý.

Những ngày sau đó, ông L liên tục gọi điện cho ông L1, bà C để yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu trả lại số tiền 500.000.000 đồng nhưng ông, bà không nghe máy. Ông L liên hệ bà D để nhờ bà D chuyển lời nhưng bà D cho rằng bà không liên quan. Đến nay, vợ chồng ông L1, bà C vẫn không cùng ông L ra công chứng và cũng không trả lại 500.000.000 đồng cho ông L.

Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 115, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 18-8-2023, giữa ông L và vợ chồng ông L1, bà C.

Lý do ông L giao dịch với bà D vì ông L1, bà C không biết nhắn tin qua zalo và ông L1, C yêu cầu ông L chuyển tiền qua tài khoản của bà D. Bà D chưa được ông L1, bà C ủy quyền.

Ông L yêu cầu bà D phải trả cho ông L số tiền 400.000.000 đồng vì ông L chuyển tiền cho bà D còn bà D chuyển cho ông L1, bà C là chuyện của bà D. Ông L chỉ giao dịch với bà D nên ông L chỉ yêu cầu bà D trả cho ông L số tiền 400.000.000 đồng. Ông L không biết chồng bà D là ai, địa chỉ ở đâu, cũng không yêu cầu chồng bà D phải trả số tiền bà D đã nhận.

Việc ông L trình bày ông L bị Cảnh sát giao thông xử phạt, cũng như việc ba của ông L bị bệnh phải nhập viện nhưng ông L không có biên lai nộp phạt cũng như hồ sơ bệnh án để nộp cho Tòa án. Vì bằng bà D nộp cho Tòa án ông L xác nhận chính là cuộc trò chuyện qua tin nhắn giữa ông L và bà D.

Nay ông L yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 115, diện tích 305,5m², tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 18-8-2023 giữa nguyên đơn và vợ chồng ông L1, bà C.

- Buộc vợ chồng ông L1, bà C và bà D trả cho ông L số tiền 500.000.000 đồng, cụ thể yêu cầu ông L1, bà C trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, bà D trả số tiền 400.000.000 đồng tiền tạm ứng lần 2 ngày 14-9-2023.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị C trình bày:

Vào ngày 18-8-2023, ông bà lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 305,5m² thuộc thửa 356, tờ bản đồ 115, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với ông Lê Minh L. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Các bên thỏa thuận đặt cọc trước 100.000.000 đồng, chậm nhất đến ngày 03-9-2023, các bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bên mua sẽ thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng còn lại cho ông L1, bà C.

Ông bà đã nhận tiền cọc 100.000.000 đồng trực tiếp từ ông L vào ngày 18-8-2023. Đến ngày 03-9-2023 là vào ngày lễ nên hai bên thống nhất dời lại vào ngày 28-8-2023. Đến ngày hẹn ông L báo bệnh nên không đến, hai bên tiếp tục hẹn đến ngày 13-9-2023. Đến ngày này vợ chồng ông bà ra Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông L gọi điện báo ông bị cảnh sát giao thông bắt xe. Việc này ông bà chỉ nghe ông L nói chứ ông L không gửi hình cho ông bà xem như ông L khai.

Ngày 14-9-2023, ông L1 có điện thoại cho ông L, yêu cầu ông L sắp xếp đi công chứng trong ngày 14-9-2023 thì ông L nói ông L chưa giải quyết xong vấn đề bị phạt xe, không hẹn ngày công chứng, chỉ nói khi nào giải quyết công việc của ông L xong rồi tính. Cũng trong ngày 14-9-2023, ông L chủ động đưa thêm 400.000.000 đồng tiền đặt cọc đất lần 02 cho con ông bà tên Nguyễn Thị Ngọc D. Cùng ngày, bà D đã chuyển cho ông bà 300.000.000 đồng qua tài khoản của ông Nguyễn Văn L1, còn 100.000.000 đồng thì bà D chuyển cho ông bà bằng tiền mặt (ông bà sẽ cung cấp chứng cứ chuyển tiền cho Tòa án sau). Ông bà xác nhận đã nhận 400.000.000 đồng tiền đặt cọc đất lần 2 từ ông L qua người chuyển trung gian là bà D. Ông bà xác nhận đã nhận 500.000.000 đồng tiền đặt cọc đất thửa 356, tờ bản đồ 115 xã B từ ông L.

Ngày 14-9-2023, ông bà có nhờ bà D hẹn ông L đến ngày 29-9-2023 ra công chứng, ông L đồng ý. Sau đó, ông L hẹn lại là 08h ngày 28-9-2023 đi công chứng. Đến hẹn, ông L điện thoại báo cho ông bà là ba của ông L bị đột quy, ông L đã quay trở về (lúc ông L báo cho ông bà là còn khoảng 05km nữa là đến phòng công chứng). Sau đó, ông L1 có gọi điện nói cho ông L là ngày 02-10-2023 đến công chứng nhưng ông L nói không biết ngày nào. Từ đó, các bên không hứa hẹn hoặc gia hạn thêm. Ngày 17-10-2023, ông bà có gửi biên bản chấm dứt hợp đồng cho ông L, ông L nhận được nhưng cho rằng giấy này không giá trị. Từ đó, sự việc kéo dài cho đến nay. Trong việc mua bán đất với ông L, ông bà không ủy quyền cho bà D đứng ra giao dịch với ông L, nhưng vì ông L biết bà D là con của ông bà nên tự ý đứng ra giao dịch với bà D. Thửa đất 356 trên hiện tại ông bà đang quản lý sử dụng, chưa chuyển nhượng cho ai.

Nay, ông L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì ông L1, bà C đồng ý vì đã hết thời gian trong hợp đồng. Còn việc ông L yêu cầu ông bà phải trả 100.000.000

đồng thì ông bà không đồng ý; ông bà cũng không đồng ý với việc ông L yêu cầu bà D trả 400.000.000 đồng. Vì ông bà xác nhận đã nhận 400.000.000 đồng này từ bà D, nhưng do ông L thực hiện sai hợp đồng nên ông L phải mất cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D, trình bày:

Bà D là con của ông L1, bà C. Sự việc đặt cọc giữa hai bên bà D không trực tiếp chứng kiến. Nhưng ngày 14-9-2023, theo yêu cầu của ông L, bà D có nhận 400.000.000 đồng từ ông L để đặt cọc tiền đất cho ông L1, bà C. Cũng trong ngày này, bà D đã chuyển cho ông L1, bà C qua tài khoản của ông L1 số tiền 300.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng thì bà D đưa tiền mặt cho ông L1, bà C.

Nay, ông L yêu cầu bà trả cho ông L 400.000.000 đồng bà đã nhận thì bà không đồng ý. Vì số tiền này là tiền ông L chuyển tiền đất cho ông L1 và bà C, bà D chỉ là người trung gian chuyển tiền, nên bà D không có trách nhiệm trả lại cho ông L. Việc bà D nhận tiền cũng như giao dịch với ông L, bà D không được ông L1, bà C ủy quyền bằng văn bản mà chỉ đồng ý bằng miệng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh L đối với ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự: Hủy “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” ngày 18 tháng 8 năm 2023 được ký kết giữa ông Lê Minh L với ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị C.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Minh L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị C trả lại cho ông Lê Minh L số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh L về việc buộc bà Nguyễn Thị Ngọc D phải trả lại cho ông Lê Minh L số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông L1, bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn và bà Nguyễn Thị Ngọc D nộp trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà D vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt bà D.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D:*

[2.1] Hợp đồng đặt cọc ngày 18-8-2023 được lập thành văn bản, có chữ ký của bên đặt cọc là ông L, bên nhận cọc là ông L1, bà C và người làm chứng Nguyễn Thị Mỹ H. Các bên đều xác nhận tự nguyện ký hợp đồng này, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia giao kết.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, cả hai bên đương sự đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc này nên cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc trên là có căn cứ.

[2.2] *Về số tiền đặt cọc:*

[2.2.1] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 18-8-2023 (B1 57), các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc lần 1 ngày 18-8-2023 là 100.000.000 đồng. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày 18-8-2023 đến ngày 03-9-2023, hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên B (ông L) phải thanh toán số tiền cho bên A là 1.400.000.000 đồng. Như vậy, căn cứ theo hợp đồng đặt cọc trên thì số tiền đặt cọc hai bên thỏa thuận là 100.000.000 đồng.

[2.2.2] Tuy nhiên, theo lời khai xác nhận của cả hai bên đương sự và chứng cứ là Vi bằng do bà D cung cấp (B1 42-68), đến ngày 03-9-2023 là ngày nghỉ lễ 2-9 nên hai bên đã thỏa thuận dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên

sang ngày 28-8-2023. Đến ngày này, ông L báo bệnh nên xin dời sang ngày 13-9-2023, ông L1, bà C đồng ý. Đến ngày 13-9-2023, ông L lấy lý do bị Công an giao thông giữ xe vì vi phạm tốc độ nên không đến phòng công chứng được. Ông L1, bà C đồng ý cho ông L không ký hợp đồng vào ngày 13-9-2023 nhưng chưa thỏa thuận ngày ký tiếp theo. Ngày 14-9-2023, ông L1 bà C gọi điện yêu cầu ông L xuống ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông L lấy lý do bận đi Đà Nẵng nên không xuống được. Cũng từ ngày 28-8-2023, ông L và bà D là con gái ông L1, bà C có trao đổi qua tin nhắn điện thoại liên quan đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Trong ngày 14-9-2023, khi bà D thông báo ông L1, bà C đang cân tiền giải quyết việc gia đình nên ông L đã chủ động đề nghị với bà D là ông L sẽ chuyển trước cho bà D 400.000.000 đồng rồi sẽ công chứng sau, bà D đồng ý. Trước khi chuyển tiền cho bà D, ông L yêu cầu bà D phải nhắn tin xác nhận với ông L là bà D là con của ông L1, bà C, có nhận cọc lần 2 số tiền 400.000.000 đồng và lần 1 là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng. Sau đó, bà D đã nhắn tin cho ông L với nội dung: *“Tôi là Nguyễn Thị Ngọc D CCCD 077192003786 là con ruột của ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị C, chủ lô đất số thửa 356, tờ bản đồ 115, xã B, huyện X ... Tôi đại diện cha mẹ nhận số tiền thanh toán lần 2: 400.000.000 đồng...”*. Sau khi nhận tin nhắn trên, ông L đã chuyển khoản vào tài khoản của bà D 400.000.000 đồng với nội dung chuyển khoản là *“Lê Minh L cọc tiền đất Bàu Lâm”*.

[2.2.3] Như vậy, qua các tin nhắn trao đổi qua lại giữa hai bên cho thấy: Ông L chủ động đề nghị chuyển trước cho bà D 400.000.000 đồng, nhưng khi chuyển khoản lại ghi nội dung chuyển khoản là *“cọc tiền đất”*. Còn bà D khi nhắn tin xác nhận với ông L thì nhắn nội dung là đại diện cha mẹ *“nhận số tiền thanh toán lần 2”* là 400.000.000 đồng. Nay, ông L thì khẳng định số tiền 400.000.000 đồng là tiền trả trước còn bà D và ông L1, bà C thì cho rằng đây là tiền đặt cọc lần 2. Như vậy, khi chuyển khoản số tiền 400.000.000 đồng trên, giữa các bên không thống nhất rõ với nhau đây là tiền đặt cọc lần 2 hay tiền trả trước. Nay, các bên lại có lời khai khác nhau về số tiền này. Do đó, căn cứ Điều 37 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19-3-2021 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp một bên trong hợp đồng giao cho bên kia một khoản tiền mà các bên không xác định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước thì số tiền này được coi là tiền trả trước”*, Hội đồng xét xử thống nhất xác định số tiền 400.000.000 đồng này là tiền trả trước.

[2.3] *Về việc xác định bà D nhận số tiền 400.000.000 là đại diện nhận thay cho ông L1, bà C hay nhận cho cá nhân bà D?*

Thời điểm bà D và ông L nhắn tin trao đổi về việc chuyển thêm số tiền 400.000.000 đồng vào ngày 14-9-2023, các đương sự đều thừa nhận ông L1, bà C không có văn bản ủy quyền cho bà D nhận số tiền trên. Tuy nhiên, trong nội dung tin nhắn gửi cho bà D, chính ông L là người yêu cầu bà D xác nhận bà D là người đại diện cho cha mẹ mình nhận số tiền này và bà D đã nhắn tin xác nhận nội dung này với ông L trước khi ông L chuyển tiền (Bl 60). Quá trình giải quyết vụ án, ông L1 và bà C đều thừa nhận ông bà đồng ý cho bà D nhận thay số tiền trên. Sau khi nhận tiền, bà D cũng đã chuyển toàn bộ số tiền này cho ông L1, bà C qua chuyển khoản và tiền mặt (Bl 170-171). Giữa ông L và bà D hoàn toàn

không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau nên việc ông L chuyển số tiền trên cho cá nhân bà D là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định bà D là người đại diện cho ông L1, bà C nhận số tiền 400.000.000 đồng tiền trả trước nêu trên, không phải nhận cho cá nhân bà D.

[2.4] *Về yêu cầu ông L1, bà C trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc:*

Hợp đồng đặt cọc ngày 18-8-2023 được ký kết giữa ông Lê Minh L và ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị C. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, các bên đều thống nhất gia hạn thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng nhiều lần. Ban đầu, theo hợp đồng đặt cọc là ngày 03-9-2023 nhưng do ngày này rơi vào ngày lễ nên hai bên thống nhất dời lại ngày 28-8-2023, sau đó lại sang ngày 13-9-2023 và ngày 28-9-2023. Tất cả các lần dời ngày này đều do ông L không đến phòng công chứng, đưa ra nhiều lý do khác nhau để xin dời ngày và được ông L1, bà C đồng ý. Nhưng đến ngày 28-9-2023 là thời hạn cuối cùng mà bên bị đơn đồng ý gia hạn, ông L lại đưa ra lý do là cha ông L bị bệnh tai biến nên ông phải quay về chăm sóc cho cha và không đến phòng công chứng được, nhưng ông cũng không hẹn ngày công chứng tiếp theo với bị đơn. Từ thời điểm này, phía bị đơn không đồng ý gia hạn thời gian công chứng nữa nên ngày 30-9-2023, bà D đã nhắn tin báo cho ông L biết về việc vi phạm thời hạn và yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông L cũng thừa nhận ông là người vi phạm thời hạn ký hợp đồng nên ông chấp nhận mất số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu ông L1, bà C trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ, ông L cũng không kháng cáo phần này nên giữ nguyên như án sơ thẩm.

[2.5] *Về yêu cầu bà D trả lại số tiền 400.000.000 đồng bà D nhận ngày 14-9-2023:*

Như trên đã phân tích, đây là số tiền trả trước do bà D đại diện nhận thay cho ông L1, bà C, không phải là bà D nhận cho bản thân mình. Ông L1 và bà C mới là người thực sự nhận và thụ hưởng số tiền trên. Nghĩa vụ trả lại số tiền này (nếu có phát sinh) phải thuộc về ông L1, bà C chứ không thuộc về người nhận thay là bà D. Do vậy, việc ông L yêu cầu bà D trả lại số tiền này là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông L là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận kháng cáo của bà D và bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu này của ông L.

[2.6] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông L chỉ yêu cầu bà D trả số tiền 400.000.000 đồng trên mà không yêu cầu ông L1 và bà C phải trả số tiền này. Xét, đây là quyền tự định đoạt của đương sự nên trong phạm vi vụ án này, Hội đồng xét xử không có thẩm quyền giải quyết việc ông L1, bà C có phải trả lại số tiền trên cho ông L hay không. Trường hợp ông L muốn đòi lại số tiền này từ ông L1, bà C thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật.

[2.7] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và bà D, sửa một phần bản án sơ thẩm như trên.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá

ngạch trên số tiền yêu cầu mà không được chấp nhận, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn và bà D không phải chịu án phí sơ thẩm.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn và bà D không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Ngọc D, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 138, Điều 140, Điều 166, Điều 328, Điều 422, Điều 423, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh L đối với ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”: Ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc hủy “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” ngày 18 tháng 8 năm 2023 được ký kết giữa ông Lê Minh L với ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị C.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị C trả lại cho ông Lê Minh L số tiền đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc D phải trả lại cho ông Lê Minh L số tiền đã nhận ngày 14-9-2023 là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

4. Ông Lê Minh L được quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị C hoàn trả số tiền 400.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị Ngọc D đại diện nhận từ ông Lê Minh L ngày 14-9-2023 và đã giao lại cho ông L1, bà C.

5. *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Ông Lê Minh L phải nộp số tiền 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0005489 ngày 18-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông L còn phải nộp tiếp số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng.

6. *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị C số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0000944 ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc D số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0000945 ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14-01-2025).

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ