

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

Bản án số: 161/2020/DS-PT

Ngày 21-12-2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**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 Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Khuất Cao Hoàng - 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 Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 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 phúc thẩm số 167/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Đỗ Thị Ngọc T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 528/1 đường L, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T:

Ông Nguyễn Tùng C, sinh năm 1973.

Địa chỉ: F259 V, khu phố 7, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08-01-2019) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn M - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH một thành viên D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Bị đơn: Ông Đinh Trung V, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 288/37 đường D, tổ 6, khu phố 3, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V:

Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tòa nhà F3 đường V, khu dân cư B, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 22-02-2020) (có mặt).

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

Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 288/37 đường D, tổ 6, khu phố 3, phường T, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N:

Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tòa nhà F3 đường V, khu dân cư B, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 22-02-2020) (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đinh Hồng L, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 75 đường số 6, phường T, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Ông Lưu Hữu B, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị Ngọc T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn Bà Đỗ Thị Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tùng C trình bày:*

Ngày 15-9-2018, bà Đỗ Thị Ngọc T và ông Đinh Trung V ký kết “Giấy đặt cọc” đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau: Thửa số 146 (diện tích 9103m²), thửa số 47 (diện tích 101.448m²), thửa số 63 (diện tích 9.584m²), thửa số 137 (diện tích 8.220m²), thửa số 124 (diện tích 2.962m²), thửa số 147 (diện tích 7378m²) thuộc tờ bản đồ số 24 xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 138.695m² với giá 370.000 đồng/m². Tổng số tiền chuyển nhượng là 51.317.150.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận đặt cọc trước số tiền 3.000.000.000 đồng, trong 15 ngày sau chuyển tiếp 10.000.000.000 đồng, 30 ngày tiếp theo ra công chứng chùng đủ số tiền còn lại 38.317.000.000 đồng. Ngày 15-9-2018 bà T đã giao cho ông V 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ngày 30-9-2018 bà T đề nghị ông V ra Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai để nhận tiếp 10.000.000.000 đồng, vì số tiền giao dịch quá lớn cần có công chứng xác nhận cho việc giao nhận tiền, nhưng ông V không đồng ý mà buộc bà T phải chuyển khoản vào tài khoản của ông V. Ông V nói đây là số tiền lớn cần hỏi ý kiến bà N rồi sẽ báo lại, sau đó ông V thông báo bà N không đồng ý bán với giá 370.000 đồng/m² mà bán với giá 700.000 đồng/m². Nếu bà T không đồng ý mua với giá này thì ông V, bà N không bán nữa.

Ngày 29-10-2018, bà T gọi điện hẹn ông V vào ngày thứ ba (30-10-2018) ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng rồi giao đủ số tiền còn lại nhưng ông V từ chối và hẹn lại vào thứ bảy. Đến thứ bảy ngày 03-11-2018 bà T tới nhà

ông V nhưng nhà đóng cửa, gọi điện cho ông V nhưng không được. Việc ông V đã nhận tiền đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện đúng thỏa thuận và không chịu trả lại tiền cọc là vi phạm nội dung thỏa thuận giữa hai bên. Vì vậy, bà Đỗ Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy giấy đặt cọc đã ký ngày 15-9-2018 giữa bà T và ông V.

+ Buộc ông V trả lại cho bà T 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc. Bà T không yêu cầu phạt cọc như thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 15-9-2018.

- Bị đơn ông Đinh Trung V do ông Phạm Ngọc H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15-9-2018, bà Đỗ Thị Ngọc T và ông Đinh Trung V ký kết “Giấy đặt cọc” đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 47, 63, 124, 137, 146, 147 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 138.695m² với giá 370.000 đồng/m². Tổng số tiền chuyển nhượng là 51.317.150.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng, trả tiền theo đúng nội dung giấy đặt cọc lập ngày 15-9-2018.

Ông V đã nhận 3.000.000.000 đồng do bà T đặt cọc vào ngày 15-9-2018. Tuy nhiên, nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được không phải do lỗi của ông V. Theo thỏa thuận sau khi hai bên ký giấy đặt cọc, trong 15 ngày sau bà T chuyển tiếp 10.000.000.000 đồng cho ông V nhưng đến hẹn bà T yêu cầu ông V phải tới Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai để nhận số tiền 10.000.000.000 đồng nhưng ông V từ chối với lý do yêu cầu này không có trong nội dung thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 15-9-2018, ông V yêu cầu bà T chuyển khoản số tiền này vào số tài khoản của ông V nhưng bà T không đồng ý.

Ông V không thay đổi về giá chuyển nhượng, nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh ông V có thay đổi về giá chuyển nhượng. Mặc dù bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lần hai theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 15-9-2018 nhưng ông V cũng rất thiện chí muốn thực hiện việc chuyển nhượng đất. Theo nội dung các tin nhắn từ số điện thoại 0983623994 của ông V đến số 0888448858 của bà T, ông V đã nhiều lần hẹn bà T xuống Văn phòng công chứng Phú Mỹ để thực hiện việc chuyển nhượng đất nhưng bà T không tới nên hai bên không tiến hành được việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc xác nhận có mặt tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ vào các ngày 30-11-2018, ngày 01-12-2018, ngày 02-12-2018 chỉ có xác nhận của những người làm chứng mà không có xác nhận của đại diện Văn phòng công chứng Phú Mỹ vì ông V không yêu cầu Văn phòng công chứng Phú Mỹ xác nhận.

Theo ông V, lỗi dẫn đến việc không ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 47, 63, 124, 137, 146, 147 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là do bà T. Sau khi hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng đất, bà T không liên hệ với ông V để thỏa thuận về

số tiền 3.000.000.000 đồng đã đặt cọc mà tiến hành khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh thể hiện việc bà T không có thiện chí muốn thương lượng, hòa giải. Vì vậy, ông V không đồng ý theo các yêu cầu khởi kiện của bà T, không đồng ý trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng đặt cọc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh N, do ông Phạm Ngọc H đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đinh Trung V là vợ chồng. Bà N biết việc ông V và bà T thực hiện việc đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất 47, 63, 124, 137, 146, 147 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà N đồng ý theo trình bày của ông V và không trình bày ý kiến bổ sung. Bà N không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người làm chứng ông Đinh Hồng L trình bày:*

Ông L là người chứng kiến việc ông Đinh Trung V và bà Đỗ Thị Ngọc T thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất 47, 63, 124, 137, 146, 147 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu từ thời điểm hai bên tiến hành đặt cọc đến khi hết thời hạn thỏa thuận thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T đã giao cho ông V 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc vào ngày 15-9-2018 nhưng 15 ngày sau bà T không trả ông V 10.000.000.000 đồng theo thỏa thuận và 30 ngày tiếp theo bà T không có mặt để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại cho ông V. Ông L đã đi cùng bên bán (ông V, bà N) đến Phòng công chứng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vào các ngày 30-10-2018, 01 và 02 tháng 11 năm 2018 để chờ bà T tới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền nhưng bà T không đến.

- *Người làm chứng ông Lưu Hữu B trình bày:*

Ông B là người chứng kiến việc ông Đinh Trung V và bà Đỗ Thị Ngọc T thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất 47, 63, 124, 137, 146, 147 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Giấy đặt cọc ngày 15-9-2018 do ông V và bà T lập tại nhà ông B. Vào các ngày 30-10-2018, 01 và 02 tháng 11 năm 2018 ông B đi cùng bên bán (ông V, bà N) đến Phòng công chứng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để chờ bà T tới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền nhưng bà T không đến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 328, 386, 391, 394 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ngọc T về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” với ông Đinh Trung V.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa bà Đỗ Thị Ngọc T và ông Đinh Trung V.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Ngọc T về việc yêu cầu ông Đinh Trung V trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01-10-2020, nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông Đinh Trung V trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông Đinh Trung V trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng, vì phía bà T đã thực hiện đúng nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, còn phía ông V không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên là bên có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết và thực hiện được.

Bị đơn ông Đinh Trung V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh N (do ông Phạm Ngọc H đại diện) đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *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 bà T nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Đinh Trung V trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng.

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 bà Đỗ Thị Ngọc T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt; người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự và những người làm chứng.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc T:*

[2.1] *Về việc xác lập và chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 15-9-2018:*

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận “Giấy đặt cọc” lập ngày 15-9-2018 giữa ông V và bà T (B1 76), do hai bên tự nguyện ký kết sau khi đã thỏa thuận thống nhất về giá cả, thời hạn giao nhận tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc này, ông V và T đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng này không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Mặc dù cả ông V và vợ là bà N đều khai các thửa đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng và chỉ có một mình ông V ký kết hợp đồng đặt cọc, nhưng xét đây chỉ là hợp đồng đặt cọc, chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà N có lời khai xác nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm là đồng ý với nội dung hợp đồng đặt cọc này. Vì vậy, việc ông V và bà T ký hợp đồng đặt cọc ngày 15-9-2018 là hoàn toàn hợp pháp và hợp đồng này có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia như cấp sơ thẩm đánh giá là phù hợp.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên và phía ông V, bà N cũng đồng ý với yêu cầu này. Do vậy, bản án sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông V và bà T ngày 15-9-2018 là có căn cứ. Các đương sự không kháng cáo đối phần này nên cần giữ nguyên.

[2.2] *Xét lỗi làm cho các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Theo lời khai của các bên và đối chiếu với nội dung “Giấy đặt cọc” ngày 15-8-2019 (B1 76) thì các bên thỏa thuận việc giao nhận tiền để nhận chuyển nhượng các thửa đất 147, 124, 146, 47, 63, 137 tờ bản đồ số 24 xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thành 03 lần, như sau:

- Lần 1: Đặt cọc 3.000.000.000 đồng (vào ngày ký giấy đặt cọc 15-9-2018);
- Lần 2: Chuyển tiếp số tiền 10.000.000.000 đồng trong 15 ngày sau (đến 30-9-2018);
- Lần 3: Trả số tiền còn lại là 38.317.000.000 đồng trong 30 ngày tiếp theo (đến 30-10-2018).

Và trên thực tế, bà T và ông V đã giao nhận số tiền đặt cọc (lần 1) là 3.000.000.000 đồng đúng như thỏa thuận trên, điều này đã được các đương sự xác nhận trong lời khai và tại phiên tòa phúc thẩm.

Đến thời hạn giao nhận tiền lần 2 (ngày 30-9-2018), do không thống nhất được phương thức và địa điểm giao nhận số tiền 10.000.000.000 đồng nên hai bên không thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận tại Giấy đặt cọc trên, cụ thể: Bà T yêu cầu ông V phải đến Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai để nhận số tiền này và lập biên bản giao nhận có chứng thực của công chứng viên. Còn ông V thì không đồng ý mà yêu cầu bà T chuyển khoản số tiền trên cho ông. Xét, trong giấy đặt cọc ngày 15-9-2018, hai bên không thỏa thuận rõ về phương thức và địa điểm giao nhận tiền lần 2, khi đến hạn (ngày 30-9-2018), hai bên cũng không thỏa thuận được vấn đề này. Do vậy, nguyên nhân dẫn đến việc không giao nhận tiền lần 2 là do lỗi của cả hai bên. Tuy nhiên, sau ngày 30-9-2018, không bên nào yêu cầu chấm dứt việc đặt cọc hay phạt cọc mà vẫn tiếp tục thỏa thuận với nhau về việc giao nhận tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Điều này cho thấy, việc không giao nhận tiền lần 2 không làm ảnh hưởng gì đến việc tiếp tục thực hợp đồng đặt cọc đã ký và các bên không căn cứ vào việc này để yêu cầu phạt cọc hoặc hủy giấy đặt cọc.

Việc thỏa thuận lại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên trao đổi qua tin nhắn điện thoại. Cụ thể, căn cứ vào nội dung các tin nhắn do bị đơn cung cấp và được nguyên đơn thừa nhận (B1 98-101) thì vào lúc 17 giờ 01 phút ngày 29-10-2018 (01 ngày trước ngày đến hạn thỏa thuận trong giấy đặt cọc là ngày 30-10-2018), bà T đã nhắn tin cho ông V với nội dung: “*V. Chị vừa đi công tác về. Chị báo với vợ chồng em. Mai 15 giờ ra công chứng chuyển nhượng nhé*”. Như vậy, bà T đã nhắc vợ chồng ông V đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào đúng ngày đã thỏa thuận ban đầu trong “Giấy đặt cọc” là 30-10-2018, nhưng ông V nhắn lại “*Chị ạ. Nhóc nhà em đang nằm viện chắc vợ chồng em không đi được đâu, chị xem thu xếp thứ 7 tuần này được không chị, vì cháu đang nằm viện vợ chồng em không thể đi được*”, bà T nhắn lại “*Ok em. Chị rất cảm ơn em*”. Như vậy, đến thời điểm này, hai bên đã thống nhất lùi ngày ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến ngày thứ 7 (03-11-2018).

Nhưng đến 20 giờ 19 phút cùng ngày 29-10-2018, chính ông V lại nhắn lại với bà T: “*Theo cam kết mai là đến hạn công chứng. Chiều mai đến hạn rồi vợ chồng em xuống đi công chứng. Chị không sắp xếp được là lỗi của chị. Chị hoàn toàn chịu trách nhiệm*”. Tức là ông V đã đơn phương thay đổi thỏa thuận mà chính ông đã đề xuất trước đó với bà T nên bà T không đồng ý và nhắn lại: “*Xin lỗi em nhé V. Tin nhắn của em và ghi âm vẫn còn đầy đủ ở đây. Không phải con nít cứ nói đi nói lại nhiều lời như vậy được đâu nhé. Em đã hẹn thứ 7 chị đã sắp xếp lịch công tác của chị rồi. Không thể thay đổi được. 3 lần em đều khẳng định con em bệnh không đi được. Chị mới hẹn lịch công tác của chị nhé*”. Trong tin nhắn tiếp theo, ông V viết: “*Chị T, thứ 7 Ngân hàng không làm việc vậy hẹn chị sáng thứ 5 hoặc thứ 6 ra công chứng. Chị sắp xếp công việc nhé*”, bà T nhắn lại “*Ok em. Chị rất cảm ơn em. Chiều nay xong việc chị sẽ alo em*”. Nội dung tin nhắn trên cho thấy ông V đã xác nhận là các bên không đến phòng công chứng vào ngày 30-10-2018 (thứ 3) nữa mà chuyển sang ngày thứ 7 (ngày 03-11-2018). Sau đó, cũng chính ông V thay đổi ngày hẹn này với lý do là Ngân hàng không

làm việc vào ngày thứ 7 nên hẹn lại bà T vào thứ 6 hoặc thứ 5 (nhưng không xác định rõ của tuần nào), bà T xác nhận sẽ gọi lại. Theo lời khai của đại diện nguyên đơn thì sau đó bà T có gọi lại cho ông V nhưng không liên lạc được và sở dĩ ông V thay đổi thời gian liên tục như trên là do vợ ông V không đồng ý bán giá đã thỏa thuận mà yêu cầu tăng giá lên 700.000 đồng/m², tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh lời khai này.

Từ diễn biến sự việc nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Khi giao kết hợp đồng đặt cọc, phía nguyên đơn bà T đã thực hiện đúng nội dung thỏa thuận trong giấy đặt cọc là giao số tiền 3.000.000.000 đồng đặt cọc cho ông V. Đến lần thứ 2 các bên không thực hiện đúng thỏa thuận trong giấy đặt cọc nhưng là do lỗi của cả hai bên và các bên không căn cứ vào việc này để hủy cọc hay phạt cọc. Đến lần thứ 3, phía bà T vẫn thực hiện đúng thỏa thuận nhưng ông V nhiều lần thay đổi thời gian hẹn đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận số tiền còn lại, cụ thể từ ngày 30-10-2018 chuyển sang ngày 03-11-2018, sau đó lại chuyển lại ngày 30-10-2018, khi bà T không đồng ý thì ông V lại tiếp tục yêu cầu chuyển sang ngày thứ 5 hoặc thứ 6 (không xác định tuần nào). Điều này đã làm cho bà T bị động và không đồng ý với ngày hẹn của ông V. Tin nhắn cuối cùng mà ông V cung cấp cho Tòa án là vào lúc 16 giờ 29 phút ngày 30-10-2018 với nội dung: “*Chị T đã sắp xếp được ngày đi công chứng chưa. Sáng thứ 5 hay sáng thứ 6 được chị?*”, nghĩa là hai bên vẫn chưa thống nhất được thời điểm ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Lỗi dẫn đến việc không thống nhất được ngày ký hợp đồng này hoàn toàn do phía ông V, liên tục thay đổi thời gian mà không có sự đồng ý của bên bà T. Vì vậy, việc bà T không đến phòng công chứng để ký hợp đồng không phải do lỗi của bà.

Phía ông V cho rằng, vợ chồng ông đến phòng công chứng vào các ngày 30-10-2018, 01-11-2018 và 02-11-2018 nhưng do bà T không có mặt nên đây là lỗi của bà T là không có căn cứ, vì ngày 30-10-2018 thì chính ông V đã thay đổi, còn ngày 01 và 02 tháng 11-2018 thì bà T chưa xác nhận đồng ý. Vì vậy, việc ông V tự ý đến phòng công chứng (nếu có) và cho rằng bà T vi phạm là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện, đầy đủ các chứng cứ, tài liệu các bên cung cấp, đặc biệt là nội dung các tin nhắn bị đơn cung cấp, chưa xem xét đầy đủ diễn biến sự việc nên đánh giá bên bà T có lỗi làm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án.

[2.3] *Xét yêu cầu của bà T về việc buộc ông V trả số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng.*

Như trên đã phân tích, do bà T không từ chối giao kết hợp đồng, không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không giao kết được mà lỗi này thuộc về bên ông V. Mặt khác, cả hai bên cũng đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc đã ký nên việc bà T yêu cầu ông V trả lại số tiền đặt cọc là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo

của bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông V trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng.

[2.4] *Về việc phạt cọc:* Do bà T tự nguyện không yêu cầu phạt cọc đối với ông V nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp.

[2.5] *Về án phí sơ thẩm:* Yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên ông V phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc T, sửa bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ngọc T đối với ông Đinh Trung V về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 9 năm 2018 được ký kết giữa bà Đỗ Thị Ngọc T và ông Đinh Trung V.

2. Buộc ông Đinh Trung V trả lại cho bà Đỗ Thị Ngọc T số tiền đặt cọc 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Trung V phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 92.000.000 (chín mươi hai triệu) đồng án phí dân sự có giá ngạch, tổng cộng số tiền án phí ông V phải nộp là 92.300.000 (chín mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng.

Bà Đỗ Thị Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà T số tiền 46.300.000 (bốn mươi sáu triệu ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân

sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0026006 ngày 01-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà T số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005926 ngày 07-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21-12-2020).

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 Tx. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tx. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tx. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Quận 9, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ