

Bản án số 183/2023/DS-PT
Ngày 26 - 9 - 2023
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 Nguyễn Minh Châu

Ông Đặng Đức Hòa

- 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: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, 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 148/2023/TLPT-DS ngày 18/7/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26A/2023/DS-ST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2023/QĐ-PT ngày 03-8-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 194/2023/QĐ-PT ngày 30/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1982 (có mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C khu phố C, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1984 (có mặt);

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

2.2. Ông Nguyễn Thành S, sinh năm 1980 (có mặt);

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

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

3.1. Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1983 (vắng mặt);
Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1985 (vắng mặt);
Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1978 (có mặt);
Địa chỉ: Ấp F, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1983 (vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ H, ấp H, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo:

Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1984, 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 – bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/3/2022, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Thành C ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 324650 và CE 324651, thửa đất số: 206, 506, 123, 124, tờ bản đồ số 14, 15 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/01/2017, cập nhật biến động chủ sử dụng đất đến ngày 06/4/2020 đứng tên Nguyễn Thành C. Tuy nhiên khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Nguyễn Thành S là người ký tên chứ không phải ông Nguyễn Thành C, giữa ông S và ông C không có văn bản ủy quyền về việc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất nhưng bà B vẫn đồng ý ký hợp đồng với ông S. Giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Ngoài các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà B và ông C còn thỏa thuận miệng tiền hoa hồng cho các người môi giới đất là 2%/tổng giá trị hợp đồng, tức là 60.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, cùng ngày 20/3/2022 bà B đã thanh toán đủ tiền đặt cọc cho ông Nguyễn Thành C, cụ thể: theo yêu cầu của ông C, bà B chuyển khoản số tiền 240.000.000 đồng vào tài khoản số: 0588998999 của ông Nguyễn Thành C tại Ngân hàng Q (MB) và bà B thanh toán trực tiếp cho ông Nguyễn Thành S (anh trai của ông C) số tiền đặt cọc còn lại là 60.000.000 đồng để ông S trả cho người môi giới đất. Sau khi nhận tiền xong, ông S đã ký tên vào Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 “đại diện nhận cọc thay, tôi đã đọc và đồng ý ký tên Nguyễn Thành S”, còn lại: 2.800.000.000 đồng bà B sẽ thanh toán khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày 20/3/2022 đến ngày 02/5/2022. Tại Hợp đồng đặt cọc, ông C cam kết nếu bà B

vi phạm thỏa thuận thì sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc, nếu ông C vi phạm thỏa thuận thì sẽ hoàn trả số tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 300.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 600.000.000 đồng cho bà B.

Theo thỏa thuận trong thời hạn từ ngày 20/3/2022 đến ngày 02/5/2022 ông C phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà B, tuy nhiên ngày 02/5 là ngày nghỉ lễ bù 01/5 nên trước khi nghỉ lễ bà B đã liên lạc với ông C thỏa thuận đến ngày 03/5/2022 hai bên cùng đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng đến ngày 03/5/2022 ông C không có mặt và cũng không trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng cho bà B. Ngoài ra, khi giao kết và ký Hợp đồng đặt cọc về việc đặt cọc và tài sản gắn liền với đất, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành S đều cam kết rằng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên không bị tranh chấp, không bị quy hoạch nhưng thực tế thì toàn bộ quyền sử dụng đất này đều bị quy hoạch (Theo nội dung trả lời tại Công văn số: 381/TNMT ngày 13/4/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Bà B nhiều lần yêu cầu ông C, ông S gặp mặt để giải quyết vụ việc nhưng ông C, ông S liên tục trốn tránh và không thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận với bà B. Hành vi của ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành S là vi phạm thỏa thuận với bà B, vi phạm pháp luật và gây xâm hại nghiêm trọng quyền lợi tài sản hợp pháp của bà B.

Bà B khẳng định đã giao đủ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thành C vào ngày 20/3/2022 trong đó chuyển khoản qua tài khoản của ông C là 240.000.000 đồng và theo yêu cầu của ông C giao trực tiếp cho ông Nguyễn Thành S 60.000.000 đồng. Sau đó ông S giao số tiền 60.000.000 đồng này cho đại diện các người môi giới là bà Phạm Thị H1. Các người môi giới gồm bà Phạm Thị H1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, còn ông Nguyễn Tuấn A là bạn đi cùng bà B, bà B và các người môi giới là độc lập, không liên quan đến nhau. Đến thời hạn thỏa thuận, ngày 03/5/2022 ông C không có mặt tại Văn phòng công chứng để ký hợp đồng và cũng không trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng cho bà B

Bà B yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) đã ký giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành S ngày 20/3/2022 vô hiệu do tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 324650 và CE 324651 của ông Nguyễn Thành C đang thế chấp tại Ngân hàng;

- Buộc ông Nguyễn Thành C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Thành C về yêu cầu phạt cọc số tiền là 300.000.000 đồng.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Thành S trình bày:

Ngày 20/3/2022, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị B có thỏa thuận với nhau qua điện thoại về việc đặt cọc chuyển nhượng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 324650 và CE 324651, thửa đất số 506, 206 và 123, 124, tờ bản đồ số 14 và 15, địa chỉ: xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/01/2017, cập nhật biến động chủ sử dụng đất đến ngày 06/4/2020 đứng tên Nguyễn Thành C. Vì ông C làm việc ở xa không thể về để ký hợp đồng đặt cọc với bà B được nên ông C nhờ ông S (không có văn bản ủy quyền) đại diện ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với bà B (bà B và ông C đã thỏa thuận với nhau về nội dung hợp đồng đặt cọc qua điện thoại), bà B đồng ý ký hợp đồng với ông S và tự tay viết Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022, sau đó ông S, bà B và người làm chứng ông Nguyễn Tuấn A cùng ký tên.

Ông C và bà B thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 3.100.000.000 đồng, bà B đặt cọc cho ông C là 300.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ chuyển khoản cho ông C là 240.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng thì bà B tự nhận tiền hoa hồng, ông S không nhận bất cứ đồng tiền nào của bà B.

Thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 40 ngày kể từ ngày 20/3/2022 đến ngày 02/5/2022. Tuy nhiên chưa đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà B cho rằng đất ông C bị Nhà nước quy hoạch nên có ý kiến không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, xin hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 và xin ông C nhận lại tiền cọc là 300.000.000 đồng nhưng ông C không đồng ý vì bà B tự ý thay đổi ý kiến không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất thì phải mất tiền cọc như thỏa thuận giữa hai bên. Ngoài các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà B và ông C còn thỏa thuận miệng tiền hoa hồng cho các người môi giới đất là 2%/tổng giá trị hợp đồng, tức là 60.000.000 đồng, trong những người môi giới đất có bà Nguyễn Thị T1 gần nhà ông S, còn lại những người khác ông S không biết là ai.

Ông S chỉ là người ký thay cho ông C trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 với bà B, không nhận tiền của bà B. Bà B cho rằng ông S nhận tiền cọc 60.000.000 đồng của bà B là không đúng mà bà B vừa là người mua đất vừa là người môi giới đất nên đã tự nhận 60.000.000 đồng trên. Do vậy ông S không đồng ý với yêu cầu của bà B về việc hoàn trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, mà bà B không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất nữa thì phải mất tiền cọc. Ông S không cung cấp được các chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, không yêu cầu Tòa án triệu tập người làm chứng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến Tòa án làm việc. Ông S không có yêu cầu phản tố đối với bà B.

3. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Thành C trình bày:

Ngày 20/3/2022, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị B có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số: CE

324650 và CE 324651, thửa đất số: 206, 506, 123, 124, tờ bản đồ số 14, 15 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/01/2017, cập nhật biến động chủ sử dụng đất, đến ngày 06/4/2020 đứng tên Nguyễn Thành C, giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng, đặt cọc 300.000.000 đồng, bà B chuyển khoản vào tài khoản của ông C 240.000.000 đồng, phí hoa hồng cho người môi giới đất là 60.000.000 đồng bà B giữ lại và hai bên đồng ý cho ông Nguyễn Thành S ký thay bên bán trong hợp đồng đặt cọc.

Trước ngày lễ 30/4/2022, tức gần đến ngày thanh toán hợp đồng, bà B có điện thoại cho ông C thông báo đất thuộc diện nằm trong quy hoạch mới. Ông C hỏi bên mua có tiếp tục thực hiện hợp đồng không, bà B không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và muốn xin lại tiền cọc, hẹn lễ về gặp nhau thương lượng giải quyết.

Ngày 30/4/2022, bà B gọi điện cho ông C hẹn gặp và xin lại tiền cọc, lý do đất vướng quy hoạch mới. Bà B có dẫn theo một người nữ khác không có liên quan hợp đồng để cùng xin lại toàn bộ tiền cọc vì trong hợp đồng có ghi bao quy hoạch. Ông C không đồng ý và xác định trong trường hợp xảy ra rủi ro thì ông C chỉ cho lại 50.000.000 đồng xem như là thiện chí và đưa ra lý do: Hợp đồng ghi Bao Quy Hoạch nhưng không được định nghĩa rõ ràng về quy hoạch, bao quy hoạch. Bao quy hoạch không có nghĩa là bao thay đổi quy hoạch mà là bao đất đang đúng quy hoạch hiện trạng như trong sổ đỏ tại thời điểm ký hợp đồng, không sai lệch thông tin. Việc thay đổi quy hoạch hiện trạng đất đai là theo quy định của pháp luật theo từng thời điểm, do cơ quan Nhà nước quyết định và công bố, một cá nhân là công dân không có thẩm quyền bao thay đổi quy hoạch. Việc tiếp cận thông tin về thửa đất là minh bạch, bên mua bà B tự tìm hiểu, tự kiểm tra thông tin lô đất cũng như quy hoạch để tìm mua trước khi tiến hành đặt cọc, bên mua cũng đã đăng bán lại thửa đất sau khi đặt cọc và thông tin là đã kiểm tra quy hoạch. Thực tế giao dịch này là đang thời điểm sốt đất, bên mua muốn lướt cọc, nên xin thời hạn thanh toán kéo dài 40 ngày và bên bán đã đồng ý để hỗ trợ. Lúc chưa hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng, chưa bàn giao đất thì bên mua đã đem xe ủi vào ủi đất, cải tạo đất mà không có thông báo cho người bán. Sau đó bên mua đăng thông tin bán lô đất với giá 3.600.000.000 đồng, hoa hồng 2%, đã kiểm tra quy hoạch, cùng các tiện ích về lô đất. Mọi lý do 2 bên đưa ra đều đang dựa theo suy nghĩ cá nhân, chưa có phán quyết nào chính thức xác định bên đúng bên sai, bên mua muốn lấy lại cọc do đất vướng quy hoạch mới là ý chí chủ quan của bên mua, bên bán không đồng ý. Do đó bên bán chỉ đồng ý cho lại 50.000.000 đồng (Bên mua có xin lỗi về việc tự ý đưa xe vào cải tạo đất). Khi không được đồng ý trả lại cọc thì bên mua nói đất này em đứng tên giùm người khác, nên gọi điện thoại cho một người nam đến, người này đến ban đầu cũng xin lại cọc, sau đó nói là rủi ro xảy ra nên đề nghị chia đôi và xin lại 1/2 tiền cọc. Ông C không đồng ý vì người này không phải là đối tượng hợp đồng và xác định ý chí cá nhân là chưa thấy mình vi phạm điều gì trong hợp đồng, nếu rủi ro xảy ra cho người mua thì người bán cho lại bên bán 50.000.000 đồng, còn nếu hai bên không thỏa thuận được và bên mua cảm thấy

không thỏa đáng thì bên mua có thể khởi kiện theo quy định của pháp luật. Kết thúc cuộc gặp ngày 30/4, bên mua không xác định tiếp tục thực hiện hợp đồng mà chỉ chủ đích xin lại toàn bộ cọc hoặc $\frac{1}{2}$ tiền cọc. Bên bán xác định là không hoàn cọc, và bên mua có thể khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Sáng ngày 02/5/2022 bên mua bà B tiếp tục gọi điện thoại để hẹn gặp thương lượng. Ông C trả lời là đã quay trở lại TP H, và nếu có thương lượng thì chủ đích của ông C vẫn là không đồng ý trả lại toàn bộ hay $\frac{1}{2}$ tiền cọc, chỉ cho lại 50.000.000 đồng.

Ngày 03/5/2022 người mua lại gọi yêu cầu ông C ra Văn phòng công chứng để giao dịch vì họ đang ngồi đợi ở Văn phòng công chứng. Ông C trả lời theo Hợp đồng ghi thời hạn là 40 ngày kể từ ngày 20/03/2022 đến hết ngày 02/05/2022, hôm nay ngày 03/05/2022 là hết hạn hợp đồng, bên mua và bên bán không có thỏa thuận nào khác ngoài việc bên mua xin lại cọc, hai bên không có bất kỳ thỏa thuận nào là sau ngày cuối hợp đồng sẽ giao dịch và cũng không xác định với nhau là Văn phòng công chứng nào cũng như thời gian và cách thức thực hiện, nếu bên mua vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không đòi lại cọc, thì trong thời gian 03 đến 05 ngày ông C giải chấp sổ đỏ từ ngân hàng ra để ký hợp đồng chuyển nhượng với bà B. Tuy nhiên bên mua chỉ đòi lại tiền cọc nên ông C không có chủ đích lấy sổ ra trước đó. Người mua lấy lý do là ngày 30/4 và 01/5 là ngày lễ nên hợp đồng còn thời hạn và yêu cầu ông C phải có mặt tại phòng công chứng để ký hợp đồng ngay trong ngày 03/05/2022. Ông C khẳng định thời hạn trong hợp đồng cọc là 40 ngày kể từ ngày 20/3/2022 đến hết ngày 02/5/2022 chứ không phải là 40 ngày làm việc kể từ ngày 20/03/2022, việc tiến hành giao dịch phải tiến hành trước ngày 30/4/2022 để đảm bảo tuân thủ đúng thời hạn hợp đồng, đến hết ngày 02/5/2022 mà không tiến hành giao dịch hoặc không có thỏa thuận nào khác thì được hiểu là hết hạn hợp đồng. Sau ngày 02/5/2022 ông C không có trách nhiệm phải làm theo yêu cầu của ai, ông C căn cứ theo hợp đồng và chỉ làm việc theo pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông C không có yêu cầu phản tố đối với bà B và cho rằng: Ông C và bà B cùng thống nhất ông Nguyễn Thành S thay mặt ông C ký tên trên Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 với bà B. Hai bên thỏa thuận thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng là 40 ngày, kể từ ngày 20/3/2022 đến ngày 02/5/2022. Ông C đã nhận của bà B đủ số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Ngoài các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà B và ông C còn thỏa thuận miệng tiền hoa hồng cho các người môi giới đất là 2%/tổng giá trị hợp đồng, tức là 60.000.000 đồng, còn những người môi giới là ai thì ông C. Tuy nhiên trong thời gian thỏa thuận trên, bà B nhiều lần liên hệ ông C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc vì lý do đất ông C bị quy hoạch nhưng ông C không đồng ý. Sau đó bà B thỏa thuận với ông C ngày 03/5/2022 đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất, tuy nhiên ông C không đến ký hợp đồng, lý do do bà B quá thời hạn thỏa thuận là 01 ngày, GCNQSD Đất của ông C vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng và ông C biết bà B chỉ hẹn gặp ông C để xin lại tiền đặt cọc chứ không phải ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất. Do vậy ngày 03/5/2022 ông Nguyễn Thành C không có mặt để ký hợp đồng chuyển nhượng

đất với bà B. Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc buộc ông C phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, bà B không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà B phải mất tiền đặt cọc.

4. Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Tuấn A trình bày:

Ngày 20/3/2022, ông Nguyễn Tuấn A đi cùng với bà Nguyễn Thị B đến gặp ông Nguyễn Thành S (anh trai ông Nguyễn Thành C) để ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thành C. Bà B và ông Nguyễn Thành C thỏa thuận qua điện thoại ông C đồng ý chuyển nhượng đất cho bà B các thửa đất số 206, 506 và 123, 124 tờ bản đồ số 14, 15 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng cho ông Nguyễn Thành S ký tên trên Hợp đồng đặt cọc với bà B với giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 2.800.000.000 đồng bà B sẽ thanh toán khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày 20/3/2022 đến ngày 02/5/2022. Bà B đã thanh toán cho ông Nguyễn Thành C số tiền cọc là 240.000.000 đồng chuyển khoản vào tài khoản của ông Nguyễn Thành C tại Ngân hàng Q và thanh toán trực tiếp cho ông Nguyễn Thành S đủ số tiền 60.000.000 đồng. Sau khi ông S nhận 60.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị B thì ông S giao số tiền này cho bà Phạm Thị H1 (tiền hoa hồng cho người môi giới- 2%/tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng) sau đó bà H1 cho ông A 5.000.000 đồng tiền nước, bà Nguyễn Thị T1 15.000.000 đồng và bà Phạm Thị H1, bà Nguyễn Thị T mỗi người 20.000.000 đồng. Ông Tuấn A khẳng định ông S chính là người giao số tiền hoa hồng này cho bà H1 mà không phải bà B giao tiền cho bà H1 và sau khi nhận số tiền này của bà H1 thì ông A không còn liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà B và ông C, ông S nữa.

- Bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 20/3/2022, bà Nguyễn Thị T là người môi giới đất đi cùng với bà Nguyễn Thị B đến gặp ông Nguyễn Thành S (anh trai ông Nguyễn Thành C) để ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thành C. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc trên, ngoài bà B, ông S còn có bà T, bà Phạm Thị H1, bà Nguyễn Thị T1 và ông Tuấn A là bạn đi cùng bà B. Bà B và ông Nguyễn Thành C thỏa thuận qua điện thoại việc ông C đồng ý chuyển nhượng đất cho bà B các thửa đất số 206, 506 và 123, 124 tờ bản đồ số 14, 15 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng do ông C làm việc tại TP H không về được nên cho ông Nguyễn Thành S ký tên trên Hợp đồng đặt cọc với bà B với giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng, đặt cọc số tiền: 300.000.000 đồng, còn lại: 2.800.000.000 đồng bà B sẽ thanh toán khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày 20/3/2022 đến ngày 02/5/2022, đồng thời cam kết nếu bên mua (bà B) vi phạm thỏa thuận thì sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc, còn nếu bên bán (ông C, ông S) vi phạm thỏa thuận thì sẽ hoàn trả và bồi thường tổng cộng số tiền: 600.000.000 đồng. Bà B đã thanh toán cho ông Nguyễn Thành C số tiền cọc là 240.000.000 đồng chuyển khoản vào số tài khoản của ông Nguyễn Thành C tại Ngân hàng Q và thanh toán

trực tiếp cho ông Nguyễn Thành S đủ số tiền 60.000.000 đồng. Sau khi ông S nhận 60.000.000 đồng của bà B thì ông S giao lại số tiền này cho bà Phạm Thị H1 (là tiền hoa hồng cho người môi giới- 2%/tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng) sau đó bà H1 đưa cho bà T 20.000.000 đồng, cho ông Tuấn A 5.000.000 đồng tiền nước, cho bà Nguyễn Thị T1 15.000.000 đồng và bà H1 20.000.000 đồng. Bà T khẳng định ông S chính là người giao số tiền hoa hồng này cho bà H1 mà không phải bà Nguyễn Thị B giao tiền cho bà H1 và sau khi nhận số tiền này của ông Nguyễn Thành S thì bà H1 đã phân phát hết cho các người môi giới đi cùng, sau đó bà T không còn liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà B và ông C, ông S nữa. Về số tiền 20.000.000 đồng là tiền công của bà T cùng bà H1, bà T1 đi tìm đất để bà B và ông C, ông S thực hiện giao dịch với nhau, việc hai bên xảy ra tranh chấp không liên quan đến bà T nên bà T không đồng ý trả số tiền 20.000.000 đồng này cho bà B hay ông C.

- Bà Phạm Thị H1 trình bày:

Ngày 20/3/2022, bà Phạm Thị H1 là người môi giới đất đi cùng với bà Nguyễn Thị B đến gặp ông Nguyễn Thành S (anh trai ông Nguyễn Thành C) để ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thành C. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc trên, ngoài bà B, ông S còn có bà H1, bà Nguyễn Thị T1 và ông Tuấn A là bạn đi cùng bà B. Bà B và ông Nguyễn Thành C thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số 206, 506 và 123, 124 tờ bản đồ số 14, 15 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng cho ông Nguyễn Thành S ký tên trên Hợp đồng đặt cọc với bà B với giá tiền chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng, đặt cọc số tiền: 300.000.000 đồng, còn lại: 2.800.000.000 đồng bà B sẽ thanh toán khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 40 ngày, kể từ ngày 20/3/2022 đến ngày 02/5/2022. Bà B đã thanh toán cho ông Nguyễn Thành C số tiền cọc là 240.000.000 đồng chuyển khoản vào số tài khoản của ông Nguyễn Thành C tại Ngân hàng Q và thanh toán trực tiếp cho ông Nguyễn Thành S đủ số tiền 60.000.000 đồng. Sau khi ông S nhận 60.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị B thì ông S giao lại số tiền này cho bà H1 (tiền hoa hồng cho người môi giới- 2%/tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng) sau đó bà H1 đưa cho ông Tuấn A 5.000.000 đồng tiền nước, cho bà Nguyễn Thị T1 15.000.000 đồng và bà H1, bà T mỗi người 20.000.000 đồng. Bà H1 khẳng định ông S chính là người giao số tiền hoa hồng này cho bà H1 mà không phải bà B giao tiền cho bà H1. Nay xảy ra tranh chấp giữa hai bên, về số tiền 20.000.000 đồng bà H1 đã nhận của ông S là tiền công môi giới đất của bà H1 nên không đồng ý trả lại số tiền này.

- Bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Vào khoảng giữa năm 2022 bà T1 có giới thiệu cho bà Phạm Thị H1 là ông Nguyễn Thành S có bán một miếng đất tại ấp H, xã H, huyện X, bà T1 dẫn bà H1 đi xem đất. Sau đó việc mua bán đất giữa hai bên như thế nào bà T1 không nắm được.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26A/2023/DS-ST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành S về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành S.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn ông Nguyễn Thành C với số tiền 300.000.000 đồng.

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.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 05-5-2023, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành C với nội dung như sau: Không đồng ý với nội dung quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 26A/2023/DS-ST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng: bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

7. 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.

8. Kiểm sát viên – đại diện cho Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm:

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 quy định tại khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Thành C, sửa một phần bản án sơ thẩm số 26A/2023/DSST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc theo hướng buộc bị đơn phải hoàn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn số tiền 270.000.000 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành C 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] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thành C thì thấy:

[2.1] Về nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2022:

Ngày 20/3/2022, ông Nguyễn Thành C (Bên bán) và bà Nguyễn Thị B (Bên mua) ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số: 206, 506, 123, 124, tờ bản đồ số 14, 15 tọa lạc tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 3.106 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 324650 và CE 324651 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/01/2017, cập nhật biến động chủ sử dụng đất đến ngày 06/4/2020 đứng tên Nguyễn Thành C. Chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2022 thì ông Nguyễn Thành S ký tên đại diện, ông Nguyễn Thành C không ký tên trong Hợp đồng. Giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 3.100.000.000đ (Ba tỷ một trăm triệu đồng), đặt cọc số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 40 ngày (kể từ ngày 20-3-2022 đến ngày 02-5-2022). Khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà B phải giao đủ số tiền còn lại 2.800.000.000 đồng cho ông C. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về điều khoản phạt cọc khi có vi phạm, cụ thể: quá thời hạn trên, ông C không ký chuyển nhượng đất cho bà B thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bà B đã đặt cọc; tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 600.000.000 đồng; ngược lại bà B không tiến hành mua thì mất số tiền đã đặt cọc.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo xác nhận của bà B thì ông Nguyễn Thành S là người ký tên chứ không phải ông Nguyễn Thành C, giữa ông S và ông C không có văn bản ủy quyền về việc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất nhưng bà B vẫn đồng ý ký hợp đồng với ông S. Vì ông S xác nhận ông S là anh trai của ông C, là người được ông C đồng ý cho đại diện đứng tên ký hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa, ông C thừa nhận ngày 20-3-2022, ông C có liên hệ trực tiếp với bà B qua điện thoại, sau khi bà B và ông S thống nhất nội dung của hợp đồng đặt cọc thì ông S có chụp toàn bộ nội dung gửi ông C; ông C đồng ý; tuy nhiên do ở xa nên ông C, bà B thống nhất để cho công S ký hợp đồng đặt cọc thay cho ông C. Ông C sẽ chịu mọi trách nhiệm liên quan đến hợp đồng đặt cọc mà ông S ký kết; ông S không có quyền và nghĩa vụ gì phát sinh từ hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2022. Như vậy, mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Thành C

không có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Thành S ký hợp đồng đặt cọc với bà B nhưng trước khi ký hợp đồng bà B, ông C, ông S đều thỏa thuận thống nhất ông S được thay mặt ông C ký hợp đồng đặt cọc với bà B, trách nhiệm ký kết hợp đồng chuyển nhượng và trách nhiệm hoàn trả, bồi thường thuộc về ông C. Do đó, có căn cứ để xác định ông S nhận cọc để đảm bảo cho việc bà B ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Thành C, ông C được xác định là bên nhận cọc. Hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2022 được ký kết giữa ông C, bà B là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, cùng ngày 20/3/2022, bà B đã thanh toán đủ tiền đặt cọc cho ông Nguyễn Thành C, cụ thể: theo yêu cầu của ông C, bà B chuyển khoản số tiền 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) vào tài khoản số: 0588998999 của ông Nguyễn Thành C tại Ngân hàng Q (MB) và bà B thanh toán trực tiếp cho ông Nguyễn Thành S (anh trai của ông C) số tiền đặt cọc còn lại là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

[2.2] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết thì thấy:

[2.2.1] Xét thời hạn kết thúc của Hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2022:

Theo xác nhận của cả nguyên đơn và bị đơn thì: Ngày 02-5-2022 là ngày nghỉ lễ bù của ngày 01/5 (do ngày 01/5 là ngày chủ nhật). Đồng thời, năm 2022, ngày Giải phóng miền N, Thống nhất đất nước 30/4 (rơi vào ngày thứ 7) và Quốc tế lao động A1 (rơi vào ngày chủ nhật) do đó công chức, người lao động sẽ được nghỉ bù thứ hai tuần kế tiếp.

Theo quy định tại Khoản 5, 6 Điều 148 Bộ luật dân sự 2015 về kết thúc thời hạn:

“5. Khi ngày cuối cùng của thời hạn là ngày nghỉ cuối tuần hoặc ngày nghỉ lễ thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày làm việc tiếp theo ngày nghỉ đó.

6. Thời điểm kết thúc ngày cuối cùng của thời hạn vào lúc hai mươi tư giờ của ngày đó”.

Đối chiếu với quy định trên thì, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định: Thời điểm kết thúc thời hạn theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2022 phải là thời điểm kết thúc của ngày 03-5-2022; tức là vào hai mươi tư giờ của ngày 03-5-2022.

Việc ông C cho rằng: Thời hạn trong hợp đồng đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 20/3/2022 đến hết ngày 02/5/2022 chứ không phải là 40 ngày làm việc kể từ ngày 20/3/2022, việc tiến hành giao dịch phải tiến hành trước ngày 30/4/2022 để đảm bảo tuân thủ đúng thời hạn hợp đồng, đến hết ngày 02/5/2022 mà không tiến hành giao dịch hoặc không có thỏa thuận nào khác thì được hiểu là hết hạn hợp đồng là không có căn cứ pháp luật.

[2.2.2] Xét lỗi của các bên trong việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì thấy:

Bị đơn ông Nguyễn Thành C thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324650 và CE 324651 đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền nhưng không cung cấp thông tin về Ngân hàng thế chấp tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B và ông C đều thừa nhận trước kỳ nghỉ lễ 30/4/2022 bà B có thỏa thuận với ông C đến ngày 03/5/2022 hai bên cùng đến Văn phòng C1 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất đối với các thửa đất đã ký hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên ông C cho rằng đã quá thời hạn thỏa thuận 01 ngày và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C đang thế chấp Ngân hàng, ngoài ra bà B cho rằng ông C vi phạm thỏa thuận do các thửa đất của ông C nằm trong quy hoạch nên mục đích bà B hẹn gặp ông C chỉ để yêu cầu trả lại tiền cọc nên ngày 03/5/2022 ông C không đồng ý đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà B. Do bà B không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của ông C nên bà B phải mất tiền đặt cọc như thỏa thuận trong hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong thời hạn thực hiện hợp đồng mặc dù bà B cho rằng các thửa đất của ông C nằm trong quy hoạch, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do sau khi trao đổi với ông C để nhận lại khoản tiền cọc, ông C không đồng ý trả lại 300.000.000 đồng, chỉ đồng ý trả lại 50.000.000 đồng. Do vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 giữa các bên vẫn tiếp tục phải được thực hiện cho đến hết ngày 03/5/2022. Đến ngày 03/5/2022, bà B đến Văn phòng công chứng và liên hệ với ông C ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng ông C không đến để ký vì cho rằng đã quá thời hạn của hợp đồng là không thuộc lý do chính đáng. Đồng thời, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng (ngày 03-5-2022) thì quyền sử dụng đất của thửa đất 206, 123, 124 theo Giấy chứng nhận QSD đất số CE 324651 và thửa đất số 506 theo Giấy chứng nhận QSD đất số CE 324650 vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng T2 từ ngày 27-4-2021. Tức là ông C chưa xóa thế chấp để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Điều này cũng được chính ông C thừa nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến thời điểm ký hợp đồng vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng. Như vậy, ngày 03-5-2022, bà B yêu cầu ông C đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Việc ông C cho rằng bà B hẹn gặp ông C chỉ để yêu cầu trả lại tiền cọc nên ngày 03/5/2022 ông C không có mặt tại Văn phòng công chứng thì đây là suy nghĩ chủ quan của ông C, không có căn cứ để chấp nhận. Đồng thời ngày 03-5-2022, ông C không tắt toàn khoản nợ ngân hàng, để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nguyên nhân chính dẫn đến việc các bên không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng. Vì vậy, có đủ cơ sở để xác định các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng lỗi chính thuộc về ông Nguyễn Thành C; nên ông C được xác định là người từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi chính thuộc về ông Nguyễn Thành C là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Xét trách nhiệm hoàn trả và bồi thường:

Tại Hợp đồng đặt cọc thể hiện, bà B đã đặt cọc cho ông C số tiền 300.000.000 đồng; theo bà B cho rằng đã giao đủ cho ông Nguyễn Thành C số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) sau khi hai bên ký kết xong hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022, cụ thể: Bà B đã chuyển khoản cho ông Nguyễn Thành C 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) vào tài khoản số: 0588998999 tại Ngân hàng TMCP Q, số tiền đặt cọc còn lại 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) giao trực tiếp cho ông Nguyễn Thành S theo yêu cầu của ông C, tuy nhiên ông S không thừa nhận đã nhận số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) của bà B. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của ông C thừa nhận ông C đã nhận đủ số tiền đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) của bà B. Bà B, đại diện theo ủy quyền của ông C và ông S đều thừa nhận giữa bà B và ông C có thỏa thuận miệng tiền hoa hồng cho người môi giới đất là 2%/tổng giá trị hợp đồng tức là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng), số tiền này người chuyển nhượng đất là ông C phải có nghĩa vụ chi trả cho người môi giới nhưng ông C không có mặt tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc nên ông S là người chi trả thay cho ông C.

Những người môi giới được xác định là người làm chứng gồm: ông Nguyễn Tuấn A, bà Phạm Thị H1 và bà Nguyễn Thị T đều khẳng định: ông Nguyễn Thành S chính là người nhận số tiền đặt cọc 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) của bà B và ông S đã giao số tiền này lại cho bà Phạm Thị H1, sau đó bà H1 giao lại cho ông Nguyễn Tuấn A 5.000.000 đồng, giao lại cho bà T 20.000.000 đồng, bà T1 15.000.000 đồng. Số tiền này phù hợp với lời trình bày giữa hai bên về tiền hoa hồng cho người môi giới đất. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 cũng đã ghi rõ số tiền đặt cọc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và ông Nguyễn Thành S đã ký nhận “*đại diện nhận cọc thay, tôi đã đọc và đồng ý*”. Tại phiên tòa, ông C xác định nghĩa vụ chi trả tiền môi giới 2% thuộc về ông C và thừa nhận đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng. Do vậy, có căn cứ khẳng định ông C đã nhận tiền đặt cọc 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) và ông S nhận thay cho ông C số tiền đặt cọc còn lại là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng). Tổng số tiền đặt cọc ông C đã nhận của bà B là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2022 về điều khoản cam kết chung và Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 để buộc ông Nguyễn Thành C phải hoàn trả tiền cọc cho bà B số tiền 300.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, để giảm cho ông C thiệt hại về khoản tiền đã đưa cho môi giới, bà B tự nguyện chịu 30.000.000 đồng, nên chỉ yêu cầu ông C hoàn trả số tiền cọc 270.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận và sửa bản án sơ thẩm, để buộc ông C hoàn trả cho bà B số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thành C.

[3] Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật; Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn - ông Nguyễn Thành C phải chịu có giá ngạch đối với số tiền phải có nghĩa vụ trả lại cho bà B, cụ thể: $5\% \times 270.000.000 \text{ đồng} = 13.500.000 \text{ đồng}$. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C phải chịu án không có giá ngạch 300.000 đồng là không đúng quy định tại Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tòa án cấp phúc thẩm sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông Nguyễn Thành C phải chịu là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành C;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26A/2022/DS-ST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B;

Buộc ông Nguyễn Thành C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Thành C bồi thường tiền phạt cọc với số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành C phải chịu 13.500.000đ (Mười ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) cho bà Nguyễn Thị B theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011344 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành C phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011849 ngày 09/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông C đã nộp đủ.

6. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/9/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS H.Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long