| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 50/2022/DS-PT
Ngày 01 - 7 - 2022
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

Ông Nguyễn Minh Châu

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 24/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2022/QĐ-PT ngày 23-5-2022, quyết định hoãn phiên tòa số 24/2022/QĐ-PT ngày 14-6-2022; giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thế V, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 752 đường C, Khu phố X, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

*2. Bị đơn:* Bà Võ Thị Y, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Tổ X, Ấp B, xã Y, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1980; địa chỉ: đường số X, Phường Y, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền (có mặt)

*3. Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ X, Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

*4. Người kháng cáo:* Bà Bà Võ Thị Y, sinh năm 1956; bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 21-4-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn - ông Nguyễn Thế V trình bày:*

Năm 2018, ông Nguyễn Thế V (ông V) quen bà Nguyễn Thị L (bà L) thông qua việc đi cúng Chùa ở huyện Xuyên Mộc. Qua bà L thì ông V biết được bà Võ Thị Y (bà Y).

Sau vài lần gặp mặt, nói chuyện thì ông V và bà Y quen biết nhau. Ban đầu, bà Y mượn ông V là 400.000.000 đồng, lãi suất theo lãi suất Ngân hàng, bằng giấy viết tay các bên đã thanh toán xong, các bên đã xé bỏ. Ông V không yêu cầu giải quyết 400.000.000 đồng này. Phần 400.000.000 đồng này được thể hiện trong các Văn bản giao nhận tiền như sau:

- Ngày 26/02/2019, Văn bản giao nhận tiền công chứng số 686, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thân Văn Qúy giữa bà Võ Thị Y và ông V, bà Y trả cho ông V số tiền 150.000.000 đồng.

- Ngày 04/4/2019, Văn bản giao nhận tiền công chứng số 1600, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thân Văn Qúy giữa bà Võ Thị Y và ông V, bà Y trả cho ông V số tiền 100.000.000 đồng.

- Ngày 18/4/2019, Văn bản giao nhận tiền công chứng số 1906, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thân Văn Qúy giữa bà Võ Thị Y và ông V, bà Y trả cho ông V số tiền 40.000.000 đồng.

- Ngày 26/8/2019, Văn bản giao nhận tiền công chứng số 3975, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thân Văn Qúy giữa bà Võ Thị Y và ông V, bà Y trả cho ông V số tiền 34.000.000 đồng.

- Ngày 27/8/2019, Văn bản giao nhận tiền công chứng số 3990, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thân Văn Qúy giữa bà Võ Thị Y và ông V, bà Y trả cho ông V số tiền 30.000.000 đồng.

- ½ Tờ giấy A4 bà Y trả cho ông V số tiền 32.000.000 đồng và 12.000.000 đồng, tổng cộng 44.000.000 đồng. Mốc thời gian ông V không nhớ cụ thể, nhưng nằm trong khoảng thời gian cho vay.

Tổng cộng các khoản tiền là 398.000.000 đồng, còn 2.000.000 đồng thì ông V và bà Y trừ ra phí công chứng từ trước đến nay. Còn lãi suất thì bà Y tự đưa tiền mặt, các bên không lập giấy tờ gì.

Sau đó, bà Y có nói với ông V cần bán 01 lô đất ở Xuyên Mộc. Ông V mới hỏi bán bao nhiêu tiền, bà Y nói bán 700.000.000 đồng. Ngày 25/8/2019, các bên làm hợp đồng đặt cọc, chữ viết trong hợp đồng đặt cọc do ông V viết, còn ký và viết tên phần dưới do bà Y ký và viết. Sau khi ông V giao số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, vì số tiền quá lớn nên ông V có đề nghị bà Y phải đưa bản chính GCNQSDĐ cho ông V giữ để làm tin. Còn lại số tiền bà Y nợ ông V thì sau khi ông V đưa bà Y 500.000.000 đồng, bà Y đem tiền về nhà để kiểm tra có đủ hay không. Sau khi kiểm

tra xong, ngày 26/8/2019, ngày 27/8/2019, bà Y hẹn ông V ra Văn phòng công chứng để trả số tiền nợ còn lại, cụ thể như sau:

- Ngày 26/8/2019, Văn bản giao nhận tiền công chứng số 3975, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thân Văn Qúy giữa bà Võ Thị Y và ông V, bà Y trả cho ông V số tiền 34.000.000 đồng.

- Ngày 27/8/2019, Văn bản giao nhận tiền công chứng số 3990, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thân Văn Qúy giữa bà Võ Thị Y và ông V, bà Y trả cho ông V số tiền 30.000.000 đồng.

Nay, ông V yêu cầu bà Y trả lại tiền cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Lý do lỗi của bà Y: Bà Y nói mất chứng minh, con bà Y đang quậy bà Y nên bà Y chưa đi công chứng được, ông V có liên lạc nhiều lần nhưng bà Y cứ hẹn hoài mà không chịu công chứng. Tại phiên tòa, ông V xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông V yêu cầu bà Y trả lại tiền cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 700.000.000 đồng.

*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn - bà Võ Thị Y trình bày:*

Đầu tháng 11/2018, bà L nói với bà Y rằng hiện tại bà L đang nợ tiền của nhiều người không có khả năng trả nợ nên muốn bán mảnh đất hiện tại bà L đang sinh sống để trả nợ, bà L nói với bà Y thửa đất này chưa được cấp GCNQSDĐ, nếu bà Y mua thì bà L sẽ nhờ người làm thủ tục cấp GCNQSDĐ để sang tên cho bà Y. Do cùng là hàng xóm quen biết lâu năm nên bà Y tin tưởng và cũng để giúp đỡ cho bà L nên bà Y đồng ý mua mảnh đất của bà L.

Đến ngày 20/11/2018, bà L dẫn bà Y đến nhà ông V để nhờ làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với thửa đất bà L bán cho bà Y. Khi nghe bà Y và bà L đưa ra yêu cầu thì ông V trả lời ông V là người chuyên đi làm các thủ tục về đất đai và có thể làm được hồ sơ của bà Y, đồng thời đưa ra mức phí làm dịch vụ là 62.000.000 đồng và bà Y đã đồng ý.

Vào ngày 22/11/2018, bà Y đã giao số tiền là 62.000.000 đồng cho ông V. Ông V đã viết giấy giao nhận tiền với nội dung "Ông V có nhận đủ số tiền 62.000.000 (Sáu mươi hai triệu) đồng để làm sổ đất cho cô Y".

Đến ngày 10/12/2018, ông V gọi điện thoại cho bà Y báo là hồ sơ của bà Y đã xong và yêu cầu bà Y đưa thêm cho ông V số tiền là 40.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ. Theo yêu cầu bà Y đã đưa thêm số tiền là 40.000.000 đồng và bà Y yêu cầu ông V viết giấy giao nhận tiền cho bà Y thì ông V yêu cầu bà Y đưa giấy giao nhận tiền mà ông V viết ngày 20/11/2018 để ông V viết thêm số tiền là 40.000.000 đồng vào giấy đó. Bà Y đã thực hiện theo yêu cầu của ông V. Ông V hẹn sau 01 (Một) tháng sẽ có kết quả.

Trong thời gian làm hồ sơ cho bà Y, ông V thường xuyên gọi điện thoại liên lạc với bà Y để trao đổi công việc. Trong lúc trao đổi công việc bà Y đề cập đến việc bà Y có 02 mảnh đất chưa được cấp GCNQSDĐ và đang muốn làm thủ tục xin cấp mới GCNQSDĐ.

Ngày 20/02/2019, ông V đến nhà bà Y và chủ động nói có thể làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất trên, và đưa ra giá dịch vụ đối với việc cấp GCNQSDĐ hai thửa đất này là 150.000.000 đồng. Đến ngày 26/02/2019 bà Y đến nhà gặp ông V để nhờ ông V làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với hai mảnh đất của bà Y. Bà Y đồng ý giá dịch vụ ông V đưa ra và giao số tiền là 150.000.000 đồng cho ông V. Sau khi giao tiền bà Y và ông V có đến Văn phòng công chứng Thân Văn Quý làm văn bản giao nhận tiền.

Đến thời hạn như thỏa thuận về việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất mà bà L bán cho bà Y nhưng không thấy ông V báo kết quả nên bà Y đã gọi điện thoại cho ông V để hỏi thì ông V trả lời là GCNQSDĐ của bà L đang ở Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc chuẩn bị được đem ra bán đấu giá tài sản do bà L nợ tiền người khác. Đồng thời, ông V nói đang làm thủ tục để đấu giá tài sản để mua thửa đất mà bà L bán cho bà Y. Lúc này do không hiểu biết về pháp luật và tin tưởng bà L, ông V nên bà Y chỉ yêu cầu ông V làm thủ tục sang tên đất bà Y mua của bà L là được.

Ngày 27/3/2019, bà L nói với bà Y là ông V gọi điện thoại bảo bà Y cùng bà L lên Văn phòng công chứng làm thủ tục đăng ký đấu giá tài sản và ông V nói là bên Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc bán đấu giá tài sản thửa đất của bà L giá khởi điểm là 350.000.000 đồng nên bảo bà Y đăng ký mua đấu giá với giá là 400.000.000 đồng thì chắc chắn trúng đấu giá.

Ngày 28/3/2019, bà Y, bà L gặp ông V tại Văn phòng công chứng, tại đây theo yêu cầu bà Y đã giao cho ông V số tiền là 400.000.000 đồng. Khi làm văn bản giao nhận tiền thì ông V yêu cầu ghi bên nhận tiền là bà L, người làm chứng là ông V. Bà Y không đồng ý, lúc này ông V giải thích với bà Y "Bà L là người đứng tên trong GCNQSDĐ mảnh đất mà Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc đang bán đấu giá, khi tổ chức đấu giá bà L được quyền ưu tiên vì vậy trong văn bản giao nhận tiền phải để tên bên nhận là bà L, để thi hành án có cơ sở". Do không hiểu biết và tin tưởng ông V nên bà Y đã đồng ý làm theo yêu cầu của ông V.

Ngày 03/4/2019, ông V gọi điện thoại cho bà Y nói hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất của bà Y đã xong, ông V yêu cầu bà Y đưa thêm là 100.000.000 đồng cho ông V để lấy sổ.

Ngày 04/4/2019, theo yêu cầu bà Y đã giao số tiền là 100.000.000 đồng cho ông V. Ông V đã làm văn bản giao nhận tiền cho bà Y tại văn phòng công chứng.

Ngày 18/4/2019, ông V tiếp tục yêu cầu bà Y đưa thêm số tiền 40.000.000 đồng. Bà Y cũng đã giao số tiền là 40.000.000 đồng cho ông V. Ông V đã làm văn bản giao nhận tiền cho bà Y tại Văn phòng công chứng.

Ngày 24/4/2019, ông V gọi điện thoại cho bà Y và báo rằng thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất của bà L đã hoàn thành, bây giờ bà L làm hợp đồng ủy quyền cho bà Y toàn quyền quyết định đối với thửa đất của bà L. Cùng ngày, bà L đã làm hợp đồng ủy quyền cho bà Y tại Văn phòng công chứng. Lúc này bà Y nghĩ ông V đã thực hiện công việc như đã giao hẹn cho nên lúc này bà Y hoàn toàn tin tưởng ông V. Cũng trong ngày này, ông V nói với bà Y hồ sơ mua đấu giá tài sản thửa đất của bà L đã được chấp nhận, để được trúng đấu giá thì cần nộp thêm là

115.000.000 đồng. Bà Y đã đưa thêm cho ông V số tiền là 115.000.000 đồng và làm văn bản giao nhận tiền tại Phòng Công chứng, và cũng để khớp hồ sơ bên Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc như ông V nói thì vẫn ghi bên nhận tiền là bà L nhưng trên thực tế thì ông V là người nhận tiền.

Ngày 26/8/2019, ông V gọi điện thoại cho bà Y báo là hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ hai thửa đất của bà Y và thửa đất bà Y mua của bà L đã xong, ông V yêu cầu bà Y phải đưa thêm cho ông V số tiền là 64.000.000 đồng để đóng phí và nhận GCNQSDĐ về giao cho bà Y. Sau khi nghe ông V báo hồ sơ đã xong và đưa tiền nộp phí để lấy sổ nên bà Y đã đưa cho ông V số tiền là 34.000.000 đồng trước, ngày 27/8/2019 bà Y đưa thêm cho ông V là 30.000.000 đồng, ông V đều làm văn bản giao nhận tiền cho bà Y tại Văn phòng công chứng. Sau khi bà Y đưa đủ số tiền là 64.000.000 đồng thì ông V hẹn bà Y một tuần là có kết quả.

Một tuần sau bà Y không thấy ông V báo kết quả nên bà Y đã gọi điện thoại cho ông V hỏi thì ông V trả lời bà Y là hồ sơ chưa xong và hẹn bà Y một tuần nữa. Hết thời hạn một tuần vẫn không thấy ông V đưa sổ cho bà Y nên bà Y tiếp tục gọi điện thì ông V trả lời né tránh, và hẹn bà Y thêm thời gian nữa, chờ lâu vẫn không thấy V báo kết quả như thế nào và bà Y gọi điện thì không nghe và trốn tránh bà Y.

Đến ngày 13/11/2019, ông V gọi điện thoại cho bà Y báo tất cả hồ sơ của bà Y đã xong, bây giờ cần đóng phí trước bạ là được cấp GCNQSDĐ. Ông V yêu cầu bà Y phải đóng phí trước bạ là 15.000.000 đồng. Bà Y nghe ông V báo nộp tiền lệ phí trước bạ thì nghĩ là hồ sơ của bà Y đã xong. Ngày 14/11/2019, bà Y đã đưa cho ông V số tiền là 15.000.000 đồng để ông V đóng lệ phí trước bạ. Ông V đã viết giấy giao nhận tiền giao cho bà Y và hẹn 10 ngày bà Y đến lấy sổ.

Hết mười ngày hẹn bà Y gọi ông V để đến lấy sổ thì ông V hẹn thêm 5 ngày nữa, đến hết 5 ngày nhưng vẫn chưa có kết quả bà Y tiếp tục gọi điện thoại cho ông V nhưng ông V không nghe điện thoại.

Một thời gian sau do không liên lạc được ông V nên bà Y đến nhà ông V để tìm và hỏi về hồ sơ. Khi đến nhà, ông V liên tục hăm dọa và chửi mắng bà Y. Do bức xúc nên bà Y có cự cãi và giằng co với ông V, ông V đã đuổi bà Y ra khỏi nhà. Cùng ngày bà Y đã lên Công an phường Long Tâm trình báo thì được cán bộ công an hướng dẫn bà Y làm đơn tố cáo gửi lên cơ quan công an thành phố.

Một thời gian sau bà Y gọi điện thoại cho ông V nói "Có làm được GCNQSDĐ cho bà Y hay không? Nếu không làm được thì phải có trách nhiệm trả lại tiền cho bà Y" ông V trả lời "Không làm được, tài sản của bà L đang bị thi hành án bán đấu giá". Vì vậy, bà Y nhiều lần gọi điện thoại và trực tiếp đến nhà ông V để đòi lại tiền khi ông V không làm được hồ sơ cho bà Y, nhưng ông V không chịu trả.

Bà Y đã đến Công an thành phố Bà Rịa trình báo thì được cán bộ công an hướng dẫn bà Y làm đơn tố cáo. Bà Y đã làm đơn tố cáo gửi Công an thành phố Bà Rịa và đã được cơ quan này tiếp nhận giải quyết. Công an thành phố Bà Rịa đã mời bà Y đến làm việc 03 lần nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả làm việc hay bất cứ văn bản nào trả lời về việc tố cáo của bà Y.

Ngày 11/5/2020, bà Y tiếp tục đến nhà ông V để đòi lại số tiền ông V đã nhận của bà Y. Khi gặp, ông V có nói với bà Y "Tiền cô đưa bà Y không đủ vào tiền đặt cọc mua đất mà bà Y đã giao cho cô, cô muốn đi kiện hay làm gì tùy cô" lúc này ông V ném xuống đất cho bà Y một hợp đồng đặt cọc tiền mua đất giữa bà Y và ông V. Bà Y chưa bao giờ bán đất cho ông V, cũng chưa bao giờ ký vào hợp đồng đặt cọc nào với ông V.

Lúc này bà Y mới phát hiện mình đã bị ông V lừa. Ông V đã nhận tiền của bà Y nhưng không thực hiện công việc như thỏa thuận mà có mục đích chiếm đoạt tài sản của bà Y là số tiền bà Y đã đưa cho ông V để ông V làm dịch vụ cho bà Y.

Nay, ông V khởi kiện thì bà Y đề nghị bác toàn bộ yêu cầu của ông V và yêu cầu ông V trả lại bản chính GCNQSDĐ đứng tên bà Y. Đối với số tiền bà Y đưa cho ông V 942.500.000 đồng bao gồm làm hồ sơ 4 bộ cho bà Y và liên hệ thi hành án để giải quyết hồ sơ cho bà L thì tại Phiên đối chất ngày 29/6/2021, bà Y đề nghị Tòa án cho bà Y trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày hôm nay, bà Y sẽ có văn bản có yêu cầu phản tố này hay không, nếu hết thời hạn 15 ngày làm việc mà bà Y không có văn bản yêu cầu thì Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đề nghị ông V phải cung cấp chứng cứ để chứng minh bà Y có lỗi.

*Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà L quen ông V do hay đi Chùa với nhau, bà L có hỏi ông V làm gì thì ông V có nói chuyên làm giấy tờ nhà đất. Bà L có kể gia đình bà L bị thi hành án cưỡng chế, ông V nói để ông V làm dùm. Thi hành án cưỡng chế 350.000.000 đồng và cưỡng chế nhà đất (Đất chưa được cấp GCNQSDĐ), ông V có nói bán cho bà Y 400.000.000 đồng đi để bà Y bỏ tiền ra làm GCNQSDĐ, bà Y có nói sau này bà L có tiền thì chuộc lại vì tại thời điểm đó bà L không có tiền nên bà Y phải ứng ra trước. Số tiền mà bà Y đưa ông V làm GCNQSDĐ cho bà L là của bà Y, đưa 62.000.000 đồng. Ông V đòi tiền bà L nhiều lần làm hồ sơ, bà L có gọi cho bà Y và bà Y đưa cho ông V tất cả số tiền mà ông V nhận là hoàn toàn của bà Y, bà L không có đưa đồng nào cả. Bà Y cũng có nhờ ông V làm 4 bộ hồ sơ đất của bà Y (Trong đó 02 bộ chưa cấp GCNQSDĐ và 02 bộ đứng tên hộ để chuyển sang tên cá nhân cho sau này dễ chuyển nhượng).

Bà Y đưa số tiền cho ông V tổng cộng tất cả các khoản 942.500.000 đồng bao gồm làm hồ sơ 4 bộ cho bà Y và liên hệ thi hành án để giải quyết hồ sơ cho bà L. Sau khi hứa làm 5 bộ hồ sơ nêu trên thì ông V không làm được, bà L và bà Y có nhiều lần tới nhà đòi nợ, trả lại tiền nhưng ông V không trả. Đến khoảng 02 tháng sau, bà Y làm đơn tố giác tại Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phòng PC 01, bà L và bà Y tiếp tục đến nhà ông V đòi nợ. Ông V đuổi ra, đóng cửa, ông V lên lầu vứt hợp đồng đặt cọc bản photo xuống đường cho bà L và bà Y. Bà L có bảo bà Y lượm đọc thì bà L mới biết có hợp đồng đặt cọc. Từ trước đến nay bà Y không có bán đất gì cho ông V.

Bà L không có nhận bất cứ số tiền nào của bà Y và ông V, tất cả tiền bạc bà L đều giao cho ông V. Đối với bà L đã đưa cho ông V số tiền 18.000.000 đồng để

giải quyết việc Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc cưỡng chế nhà, đất bà L. Bà L không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, bà L sẽ khởi kiện vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tuyên xử:*

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế V đối với số tiền yêu cầu phạt cọc là 300.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế V đối với bà Võ Thị Y.

Công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2019, giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Thế V và bên nhận đặt cọc bà Võ Thị Y là hợp pháp.

Buộc bà Võ Thị Y có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thế V số tiền cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, tổng cộng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

Sau khi bà Võ Thị Y thanh toán hết số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng nêu trên thì ông Nguyễn Thế V có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Thị Y 01 (Một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 971369 được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp ngày 09/01/2019 đứng tên bà Võ Thị Y, thửa đất số 144, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Ngày 25-01-2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bà Võ Thị Y; theo đó, bà Y kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người kháng cáo bà Võ Thị Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự trong vụ án đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; cụ thể như sau:

Bà Võ Thị Y đồng ý giao trả lại cho ông Nguyễn Thế V số tiền: 680.000.000đ (Sáu trăm tám mươi triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 180.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Thế V đồng ý giao trả lại cho bà Võ Thị Y bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 971369 được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp cho bà Võ Thị Y ngày 09-01-2014.

(Bà Y và ông V đã thực hiện xong việc giao trả tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay tại phiên tòa phúc thẩm).

Về án phí: Bà Võ Thị Y được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, do các đương sự thống nhất với nhau về giải quyết vụ án; sự thỏa thuận trên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

## 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: Đơn kháng cáo của bà Võ Thị Y 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.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và L ích của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự ghi nhận những nội dung mà các đương sự đã thỏa thuận là có căn cứ.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Y được miễn toàn bộ.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu đồng) cho ông Nguyễn Thế V.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Y được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 14-01-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc;

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 12, 26 và Điều 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:

Bà Võ Thị Y đồng ý giao trả lại cho ông Nguyễn Thế V số tiền: 680.000.000đ (Sáu trăm tám mươi triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 180.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Thế V đồng ý giao trả lại cho bà Võ Thị Y bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 971369 được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp cho bà Võ Thị Y ngày 09-01-2014.

(Bà Y và ông V đã thực hiện xong việc giao trả tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay tại phiên tòa phúc thẩm).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Y được miễn toàn bộ.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu đồng) cho ông Nguyễn Thế V theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001313 ngày 05-5-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Y được miễn toàn bộ án phí.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
**(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Cao Xuân Long**