

**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: 145/2023/DS-PT

Ngày: 22/8/2023

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 Nguyễn Minh Châu;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ;

Ông Cao Xuân Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ 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 22/8/2023, 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 92/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 152/2023/QĐ-PT ngày 27/7/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Minh H1, sinh năm 1981; Địa chỉ: phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn H, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Đều vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1985; Trú tại: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

3. *Người làm chứng:* Bà Võ Thị H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ 9, khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Minh H – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn là bà Lê Thị Minh H1 trình bày:

Được sự giới thiệu của bà Phạm Thị Đ, ngày 05/3/2022 bà Phạm Thị Đ dẫn bà H1 gặp ông H, bà T để đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể là bà H1 đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông H, bà T 03 lô đất, mỗi lô có diện tích hơn 1.000m², các lô đất được đánh dấu số 6, 7, 8 thuộc thửa số 84, Tờ bản đồ số 168, xã H. Bà H1 đặt cọc cho ông H, bà T tổng cộng số tiền 600.000.000 đồng thành hai lần: Lần thứ nhất là 300.000.000 đồng vào ngày 05/3/2022; lần thứ 2 là 300.000.000 đồng vào ngày 05/4/2022. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 3.930.000.000 đồng. Bà H1 và ông H, bà T có lập “Hợp đồng sang nhượng đất” vào ngày 05/3/2022, hợp đồng có bà H1, ông H, bà T và hai người làm chứng là bà Vũ Thị H và bà Phạm Thị Đ ký tên làm chứng. Thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất chưa tách thành 03 thửa, ông H, bà T cam kết trong vòng 90 ngày kể từ ngày 05/3/2022 đến ngày 05/6/2022 sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời bà H1 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho ông H, bà T. Ngoài ra ông H, bà T và bà H1 còn cam kết thêm là có sổ lúc nào thì bên bán báo trước 10 ngày nhưng không trước 60 ngày kể từ ngày đặt cọc. Hợp đồng được ghi là “Hợp đồng sang nhượng đất” tuy nhiên bản chất là giao dịch đặt cọc của các bên chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông H, bà T nhận tiền của bà H1 là tiền đặt cọc nhằm đảm bảo thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì ông H, bà T chưa hoàn thành việc tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) trong thời hạn cam kết trong hợp đồng, nên các bên không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Đến ngày 28/6/2022 thì ông H mới ra sổ được, tới ngày 30/6/2022 thì bà Đ là người môi giới mới chụp sổ đỏ gửi qua tin nhắn Zalo cho bà H1 nhưng lúc này đã quá thời hạn theo thỏa thuận là 23 ngày (ngày thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 05/6/2022).

Từ khi ký hợp đồng đặt cọc cho đến ngày có sổ đỏ thì vợ chồng ông H, bà T không nhắn tin hoặc gọi điện thoại thông báo gia hạn hợp đồng hay có phương án giải quyết nào khác. Sau khi hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc về thời hạn ký hợp đồng sang nhượng đất ngày 05/3/2022 thì đến ngày 28/7/2022 ông H mới nhắn tin cho bà H1 nhắc đến thời hạn công chứng thì bà H1 nói theo hợp đồng mà làm. Bản chất là ông H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Bà H1 muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà T hay không là quyền của bà H1. Nếu ông H muốn tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 thì bà H1 sẽ nhận chuyển nhượng hai lô nhưng ông H không đồng ý nên bà H1 không nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà T.

Ngày 19/4/2022, bà Đ là người môi giới có nhắn tin cho bà H1 với nội dung là kêu bà H1 lấy tiền đi cho vay vì sổ đỏ sẽ có trễ do nhà nước ngưng tách thửa, nếu có sẽ báo trước 15 ngày để công chứng. Nội dung chỉ có vậy và không ghi rõ đất của ai, thay mặt cho ai, nên lời nói của bà Đ không có giá trị với bà H1. Thực tế bà H1 nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà T và chuyển tiền đặt cọc vào sổ tài khoản của ông H, bà T nên vấn đề chuyển nhượng đất đai chỉ có ông H, bà T mới có tư cách, có trách nhiệm nói chuyện với bà H1. Bà H1 nhắn lại ok với bà Đ là từ xã giao

chung chung không có nghĩa là bà H1 đồng ý với những lời bà Đ nói. Bà Đ không phải là người mà bà H1 phải có trách nhiệm nói chuyện cụ thể, người bà H1 cần là ông H, bà T.

Bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 05/3/2022, đồng thời yêu cầu ông H và bà T trả lại tiền đặt cọc đã nhận cho bà H1 là 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng). Bà H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông H, bà T phải trả cho bà H1 số tiền phạt cọc 600.000.000đồng.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T là bà Phạm Thị Đ trình bày:

Do bà H1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên bà Đ là người môi giới dẫn bà H1 gặp ông H, bà T. Ông H, bà T là chủ sử dụng thửa đất có diện tích 3.401m² thuộc thửa số 168, Tờ bản đồ số 84 xã H, huyện X, đã được cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất cho ông H, bà T. Lô đất này ông H, bà T đang làm thủ tục tách thửa để tìm người chuyển nhượng. Sau khi thống nhất giá cả thì bà Đ dẫn bà H1 vào gặp ông H, bà T để làm giấy tờ đặt cọc.

Vào ngày 05/3/2022, bà H1 đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3 lô đất trong tổng diện tích thửa đất số 168, Tờ bản đồ số 84 xã H, huyện X, lô đất được đánh dấu thửa số 6, 7, 8 trong sơ đồ phân lô. Bà H1 đặt cọc cho ông H, bà T 300.000.000 đồng vào ngày 05/3/2022, hẹn 30 ngày sau là ngày 05/4/2022, bà H1 đặt cọc thêm 300.000.000 đồng. Tổng cộng bà H1 đã đặt cọc cho ông H, bà T số tiền 600.000.000 đồng. Khi đặt cọc thì bà H1 và ông H, bà T có lập “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 05/3/2022, có chữ ký của ông H, bà T, bà H1 và những người làm chứng là bà Đ và bà Vũ Thị H. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 05/3/2022 đến ngày 05/6/2022 là bên nhận chuyển nhượng đất chòong đủ tiền cho bên chuyển nhượng đất và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp có sổ sớm thì ông H, bà T báo trước 10 ngày, nhưng không trước 60 ngày kể từ ngày đặt cọc. Trong thời gian này ông H, bà T có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục tách thửa để cấp sổ đỏ mới.

Mặc dù tên của hợp đồng ghi “Hợp đồng sang nhượng đất” nhưng bản chất là giao dịch đặt cọc của các bên. Ông H, bà T nhận tiền của bà H1 là tiền đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi chưa đến hạn công chứng, ngày 19/4/2022 thì bà Đ có điện thoại báo cho bà H1 với nội dung: Nhà nước ngưng tách thửa, báo cho bà H1 biết sổ đỏ sẽ có trễ hơn, nếu bà H1 đồng ý thì đợi; Bà H1 nhấn lại ok, và có trao đổi nói chuyện qua điện thoại với bà Đ. Ngày 28/6/2022, ông H, bà T hoàn thành việc tách thửa và cấp sổ đỏ cho 03 lô đất chuyển nhượng nên bà Đ có báo cho bà H1 đi công chứng thì bà H1 hẹn sau 15 ngày nữa chòong tiền để công chứng. Sau đó bà H1 không vay được tiền ngân hàng nên xin thêm thời gian hai tháng nữa để chòong tiền rồi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, việc này có trao đổi qua lại bằng tin nhắn zalo. Ông H đồng ý cho thêm một tháng nữa tới hạn cuối cùng là ngày 12/8/2022 thì bà H1 phải chòong tiền để công chứng hợp đồng. Ngày 12/8/2022, ông H có nhắn tin và điện thoại hỏi bà H1 có mua đất nữa không, lúc này bà H1 không vay ngân hàng

được và chỉ muốn công chứng nhận chuyển nhượng một lô đất nhưng ông H không đồng ý. Điều này có thể hiện ở những đoạn tin nhắn qua Zalo mà ông H đã cung cấp cho Tòa án. Ông H yêu cầu bà H1 phải công chứng nhận chuyển nhượng trước hai lô, còn một lô thì cho thêm một tháng nữa mới chùng tiền. Tuy nhiên, bà H1 cũng không vay được tiền để trả cho ông H, bà T nên bà H1 trả lời là bà H1 không nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà T. Bà H1 đòi ông H, bà T trả lại cho bà H1 tiền đặt cọc nhưng ông H, bà T không đồng ý.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà H1 thì ông H, bà T đồng ý hủy “Hợp đồng sang nhượng đất ngày 05/3/2022” và không đồng ý trả lại tiền đặt cọc 600.000.000 đồng cho bà H1.

3. Bà Võ Thị H là người làm chứng trình bày:

Bà H không có mối quan hệ gì với bà Lê Thị Minh H, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T. Bà H là người đi theo chứng kiến giao dịch đặt cọc quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Minh H với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T. Ngày 05/3/2022, Bà H có chở bà H1 xuống nhà ông H, bà T để đặt cọc nhận chuyển nhượng đất. Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất như thế nào thì bà H không rõ. Bà H có chứng kiến việc bà H1 chuyển khoản tiền đặt cọc cho ông H, bà T 300.000.000 đồng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hai người làm chứng là bà H và bà Đ cùng ký tên. Các bên thỏa thuận sẽ chùng đủ tiền và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày đặt cọc. Lý do để thời hạn 90 ngày là vì ông H, bà T chưa hoàn tất thủ tục tách 03 thửa đất. Sau khi đặt cọc xong thì sự việc như thế nào bà H không rõ vì bà H không chứng kiến những sự việc tiếp theo.

5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 01/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện X quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Hủy “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 05/3/2022 giao kết giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T và chị Lê Thị Minh H1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Minh H1 về việc buộc bị đơn ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T phải trả số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 03/3/2023, Tòa án nhân dân huyện X nhận được đơn kháng cáo của bà Lê Thị Minh H1 là nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm 14/2023/DS-ST ngày 01/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện X. Buộc ông H, bà T phải trả cho bà H1 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc; tổng cộng là 1.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 thay đổi yêu cầu kháng cáo; bà H1 không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm mà chỉ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông H, bà T trả lại cho bà H1 600.000.000 đồng tiền đặt cọc; bà H1 rút kháng cáo đối với yêu cầu ông H, bà T trả cho bà H1 tiền phạt cọc. Bà H1 cung cấp thêm giấy nhận nợ của bà H1 tại V. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp trong vụ án.

7. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Minh H1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 01/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà H1 về việc buộc ông H, bà T trả lại cho bà H1 400.000.000 đồng tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Minh H1 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, Bà H1 đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của bà H1 hợp lệ.

[2]. Bà Lê Thị Minh H1 khởi kiện ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông H, bà T phải trả lại cho bà H1 tiền đặt cọc và tiền phạt cọc. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Ông H, bà T là bị đơn cư trú tại huyện X; đối tượng của hợp đồng đặt cọc là quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện X nên Tòa án nhân dân huyện X thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T vắng mặt nhưng ông H, bà T đã ủy quyền cho bà Phạm Thị Đ và bà Đ có mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông H, bà T là phù hợp với các quy định tại các Điều 228, 229 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Bà Lê Thị Minh H1 và ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T đều thừa nhận: Vào ngày 05/3/2022, bà H1 với ông H, bà T lập “Hợp đồng sang nhượng đất” có bà H1, ông H, bà T và hai người làm chứng là bà Vũ Thị H và bà Phạm Thị Đ ký tên. Ghi hợp đồng sang nhượng đất nhưng thực chất là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung của hợp đồng là ông H, bà T chuyển nhượng cho bà H1 diện tích 3.401m², thuộc thửa 84, Tờ bản đồ 168 xã H, huyện X, đất này đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(sổ đỏ) cho ông H, bà T. Ông H, bà T phải làm thủ tục tách diện tích đất này thành 03 lô được đánh số 6, 7, 8 theo sơ đồ phân lô, mỗi lô có diện tích hơn 1.000m², giá chuyển nhượng là 3.930.000.000 đồng. Bà H1 đặt cọc cho ông H, bà T tổng cộng số tiền 600.000.000 đồng thành hai lần: Lần thứ nhất là 300.000.000 đồng vào ngày 05/3/2022; lần thứ 2 là 300.000.000 đồng vào ngày 05/4/2022. Trong vòng 90 ngày kể từ ngày 05/3/2022 đến ngày 05/6/2022 thì ông H, bà T hoàn tất thủ tục tách thửa và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời bà H1 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho ông H, bà T. Ngoài ra ông H, bà T và bà H1 còn cam kết thêm là có sổ lúc nào thì bên bán báo trước 10 ngày nhưng không trước 60 ngày kể từ ngày đặt cọc. Ngày 19/4/2022, bà Đ nhắn tin báo cho bà H1 tại bút lục số 39 và tại trang 6 của Vi bằng thể hiện: *Bà cứ lấy tiền cho vay mà kiếm lời đi, có lẽ sổ sẽ có trễ hơn vì có công văn ngưng cắt, có sổ đỏ sẽ báo trước 15 ngày để công chứng, nên cứ yên tâm nhé, đó là báo trước thôi, còn nếu có đúng kỳ hạn sẽ công chứng, yên tâm nhé*, bà H1 nhắn lại: “ok”. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ngày 05/6/2022, ông H, bà T tiến hành đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H1 trả hết cho ông H, bà T số tiền còn lại nhưng vì ông H, bà T vẫn chưa hoàn thành việc tách thửa và ra sổ đỏ mới nên hai bên chưa tiến hành đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền. Từ ngày 05/6/2022, ông H, bà T và bà H1 không thỏa thuận lại thời hạn để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền. Ngày 28/6/2022, ông H và bà T mới hoàn tất việc tách thửa và ra sổ đỏ của 03 thửa đất. Ngày 28/6/2022, ông H kêu bà H1 ra công chứng hợp đồng và giao tiền. Ngày 30/6/2022, bà Đ có gửi sang zalo điện thoại của bà H1 bản chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách thửa. Ngày 12/8/2022, ông H nhắn tin cho bà H1 có nội dung: *“Cháu ơi 15 ngày cháu lo tiền công chứng đi nhé”*. Bà H1 có chụp tin nhắn mà bà H1 không vay tiền ngân hàng được cho ông H xem, đồng thời trả lời *“Con làm 4 tháng rồi, tới hôm nay cũng chưa giải ngân”*, Ông H nhắn tin lại *“Cháu thông cảm nhé, cố gắng chú còn công việc nữa”*. Bà H1 nhắn lại *“Dạ con hiểu, để con vay ngoài”*. Tiếp đến vào lúc 08 giờ 59 phút ngày 14/8/2022 ông H nhắn tin cho bà H1 *“Cháu ơi đi công chứng nha cháu”*. Bà H1 nhắn lại *“Dạ chú ơi thứ 3 chú và cô lên B nha chú, con con còn nhỏ, vợ chồng con không bỏ nhà đi cả hai được”* (Bút lục số 53, 61, 62).

Từ những tin nhắn cho thấy, theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn mà bà H1, với ông H, bà T đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận khoản tiền còn lại là ngày 05/6/2022 nhưng vào ngày này thì ông H, bà T chưa hoàn tất thủ tục tách thửa và cấp sổ đỏ đối với 03 lô đất chuyển nhượng. Sự chậm trễ này thì do cơ quan có thẩm quyền chứ không do lỗi của ông H, bà T. Ngày 28/6/2022, ông H, bà T hoàn tất thủ tục tách thửa và được cấp sổ đỏ đối với 03 lô đất chuyển nhượng. Ông H, bà T với bà H1 có gia hạn thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền nhưng không rõ ràng. Sau đó thì bà H1 chỉ chấp nhận nhận chuyển nhượng 02 lô đất thì ông H, bà T không chịu nên xảy ra tranh chấp. Như vậy, lỗi dẫn đến việc ông H, bà T với bà H1 không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết ngày 05/3/2022 là do cả phía ông H và phía bà H1 bởi vì: Ông H, bà T làm thủ tục tách

thừa và xin cấp sổ đỏ cho 03 lô đất được tách chậm 23 ngày nên không ký kết được hợp đồng trong thời hạn cam kết và hai bên cũng không trực tiếp gặp nhau để thỏa thuận lại về thời hạn.

Theo quy định tại điểm a, d Mục I.1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn:

a) Trong trường hợp đặt cọc chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc.

d) Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục I.1 này, nếu cả hai cùng có lỗi hoặc trong trường hợp bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1 về việc buộc ông H, bà T trả lại cho bà H1 600.000.000 đồng tiền đặt cọc là không phù hợp. Tại phiên tòa, bà H1 yêu cầu ông H, bà T trả lại cho bà H1 400.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện và có lợi cho ông H, bà T nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Yêu cầu của bà H1 về việc phạt cọc đối với ông H, bà T thì tại phiên tòa sơ thẩm, bà H1 tự nguyện rút yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện này của bà H1 là phù hợp.

[5]. Từ những phân tích trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Minh H1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 14/2023/DS-ST ngày 01/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện X. Buộc ông H, bà T trả lại cho bà H1 400.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H1 yêu cầu ông H, bà T trả lại 400.000.000 đồng tiền đặt cọc được Tòa án chấp nhận nên bà H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông H, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $400.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 20.000.000 \text{ đồng}$.

Yêu cầu của bà H1 hủy “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 05/3/2022 giao kết giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị Minh H1 được chấp nhận nên ông H, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà H1 được chấp nhận một phần, bản án sơ thẩm bị sửa nên bà H1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 229, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Minh H1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 01/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Minh H1 về việc buộc ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà H1 số tiền phạt cọc là 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng).

2. Hủy “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 05/3/2022 giao kết giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị Minh H1.

3. Buộc ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Lê Thị Minh H1 400.000.000đồng (Bốn trăm triệu đồng) tiền mà bà H1 đã đặt cọc cho ông H, bà T.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T phải nộp 20.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà ông H, bà T phải nộp là 20.300.000đồng (Hai mươi triệu, ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà Lê Thị Minh H1 số tiền 24.000.000đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) tạm ứng án phí mà bà Hương đã nộp theo Biên lai thu số 0011301, ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Lê Thị Minh H1 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà H1 đã nộp theo Biên lai thu 0011709 ngày 03/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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 và 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (22/8/2023).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC
THẨM**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

Nguyễn Minh Châu