TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 132/2021/DSPT
Ngày 14 -10 - 2021
V/v tranh chấp " Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13,14 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2021/TLPT- DS ngày 08 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS – ST ngày 20 tháng 04 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P bị nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Hoàng S kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 206/2021/QĐPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1962.

ĐKTT: khóm T, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Nơi ở hiện nay: Khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1982 (có mặt).

Bà Dương Thị Y, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng trú tại: 4A phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1962 (có mặt)

Bà Huỳnh Thị Ngọc E, sinh năm 1969.

Cùng trú tại: ấp T(nay là ấp TA), xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngọc E là ông Nguyễn Hoàng S. (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 11/01/2021, quá trình tố tụng tại tòa án bà Nguyễn Thị Ngọc T và người đại diện hợp pháp trình bày: Vào ngày 27/8/2019 bà Nguyễn Thị Ngọc T có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Hoàng S và bà Huỳnh Thị Ngọc E về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 286, TBĐ 09, diện tích khoảng 2000m^2, theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000046 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 31/3/1995 cho ông Nguyễn Hoàng S. Hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Tấn Quyền, số công chứng 2461, quyển số 02/TP/CC,SCC/HĐGD ngày 27/8/2019. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thì thời gian đặt cọc là 60 ngày, trong thời gian đó bị đơn làm thủ tục đo đạc, chỉnh lý giấy chứng nhận QSDĐ sau đó sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Nếu trong thời gian 60 ngày chưa chỉnh lý xong thì nguyên đơn cho gia hạn đủ thời gian hoàn thành việc chỉnh lý.

Ngày 04/12/2019 bị đơn được Sở TN & MT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tại vị trí hai bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng sau khi chỉnh lý là thửa 1336 (tách ra từ thửa 286), TBĐ 09 giấy chứng nhận số CS05426.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn cho rằng, sau khi chỉnh lý tách thửa xong bị đơn không thông báo cho bà T biết nên bà T khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc nếu không thì buộc ông S, bà Ngọc E trả lại tiền đặt cọc và

bồi thường. Nhưng các lần hòa giải tại Tòa án, đại diện hợp pháp của bà T thống nhất, bà T có biết việc ông S đã tách thửa xong, khi đó bà T phát hiện trên đất có một phần mồ mả nên bà T có yêu cầu ông S tách phần này ra khỏi giấy chứng nhận. Vì vây, tại đơn yêu cầu giải quyết và đơn yêu cầu ngăn chặn ngày 10/02/2020 có nội dung " *kể từ ngày đặt cọc hơn 02 tháng sau, thì ông S mới tách thửa xong, nhưng khi tôi xem lại thì phần đất chuyển nhượng cho tôi không đúng như lời ông S hứa, trước đây vị trí đất bán không dính đến phần mồ mả, nhưng nay thể hiện trên giấy chứng nhận thì phần đất chuyển nhượng cho tôi có một phần đất nằm lọt qua phần đất mồ mả*". Nay ông S xác định lại thì phần đất mồ mả giáp ranh với đất ông S cho nên nguyên đơn cũng không yêu cầu xác minh vấn đề này.

Tuy nhiên, sau khi xem xét thửa đất 1336 được tách ra từ thửa 286 thì đất chỉ có diện tích 1.773m^2 thiếu nhiều so với thỏa thuận, khi đặt cọc là khoảng 2000m^2 đất cho nên bà T yêu cầu ông S phải tách cho đủ diện tích đất các bên đã thỏa thuận thì bà T thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông S lại không thực hiện được. Nay bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu ông S và bà Ngọc E tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Trường hợp ông S, bà E không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phải trả lại tiền đặt cọc 150.000.000đồng và bồi thường cho bà số tiền 150.000.000đồng.

Quá trình tố tụng tại tòa án, bị đơn ông Nguyễn Hoàng S trình bày: ông xác định có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T. Về nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ông cũng thống nhất như bà T và đại điện ủy quyền của bà T trình bày. Tuy nhiên, về nguyên nhân phát sinh tranh chấp không phải như bà T và đại diện của bà trình bày, theo ông, sau khi chinh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong vào ngày 04/12/2019 thì ngày 05/12/2019 ông đã gọi điện thoại cho bà T vào để ký hợp đồng chuyển nhượng bà T hẹn ông vào ngày 16/12/2019 đến ngày 16/12/2019 bà hẹn đến ngày 19/12/2019, sau đó tiếp tục hẹn đến hết tháng 12/2019 nhưng đến hết tháng 12/2019 bà T vẫn không vào. Những lần liên lạc với bà T bằng hình thức điện thoại hoặc thông qua người môi giới Trần Văn Tuấn. Quá trình tố tụng tại

cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu Tòa án triệu tập ông Tuấn với tư cách người làm chứng.

Đến tháng 02/2020 ông S nằm bệnh viện, bà T có vào thăm nhưng không nói gì đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông S đã nhiều lần hối thúc nhưng bà T vẫn không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khi đó ông S thì cần tiền điều trị bệnh cho bản thân và cha ông nên trong tháng 02/2020 ông S đã chuyển nhượng phần đất trên cho người khác, thủ tục chuyển nhượng, sang tên đã hoàn thành.

Theo nội dung Đơn yêu cầu giải quyết và Đơn ngăn chặn ngày 10/02/2020 có nói đến việc diện tích đất ông S hứa tách thửa chuyển nhượng cho bà T là thửa 1336. Bà T cho rằng phần đất ông S tách thửa có dính mồ mả nên bà T yêu cầu ông S điều chỉnh nhưng thực tế là không có mồ mả vì phần nhà mồ cặp bên và thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khác nên ông S không điều chỉnh gì theo ý kiến của bà T. Nay phía bà T thống nhất vấn đề này nên ông S không yêu cầu xác minh.

Đối với vấn đề bà T nêu là thiếu đất so với thỏa thuận ban đầu khoảng 2.000m^2 ông S, bà E không đồng ý, vì khi thỏa thuận mua bán, đặt cọc ông S có nói rõ đất có 220m^2 loại đất ONT thuộc thửa 287 nằm chung một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 286, bà T biết rõ việc này. Khi tách thửa 286 ra hai phần, thửa 1336 là 1.773m^2 cộng với thửa 287 là 220m^2 đất nên chỉ thiếu 6m^2 đất. Khi lập hợp đồng đặt cọc các bên chỉ ước lượng diện tích, chưa đo đạc nên không biết chính xác diện tích là bao nhiêu do đó khi tách thửa thì diện tích thực tế không thể chính xác 2000m^2 được. Đồng thời việc bà T cho rằng diện tích đất thiếu nên không ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng vì chưa khi nào bà T thông báo cho ông S, bà E biết việc này. Khi hòa giải cơ sở bà T cũng không nêu ra vấn đề trên, đến khi giải quyết tại Tòa án đại diện ủy quyền của bà T mới đặt vấn đề diện tích đất thiếu. Vì bà T không mua đất nên ông S đã chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất này cho ông Nguyễn Văn Út và ông Út đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai thửa đất này cũng không có phần mồ mả trên đất. Lỗi xuất

phát từ phía nguyên đơn nên các bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án số 14/2021/DS - ST ngày 20/04/2021, Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 288, Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu,nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Khi án có hiệu lực, buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng S, bà Huỳnh Thị Ngọc E phải có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Bản án trên đã bị nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T và bị đơn ông Nguyễn Hoàng S kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc việc giải quyết vụ án đồng thời không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu ông S, bà E thực hiện nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất với phần đất còn lại của thửa 286, vì theo tìm hiểu của nguyên đơn thì diện tích còn lại của thửa 286 đủ để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp không tiếp tục việc chuyển nhượng thì yêu cầu ông S, bà E cùng có trách nhiệm trả cho bà T số tiền đặt cọc 150.000.000đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc 150.000.000đồng vì ông S, bà E đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đối với bà T. Đại

diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng do ông S, bà E đã không thông báo cho bà T biết sau khi đã chỉnh lý tách thửa đất xong, bà T biết là do bà tự tìm hiểu. Sau đó, bà T có liên hệ với ông S để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông đã chuyển nhượng đất cho người khác mà không thông báo cho bà T biết trong khi thời gian của hợp đồng đặt cọc vẫn còn như vậy ông S, bà E đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với bà T.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng S trình bày: ông vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì theo ông bà T đã không giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận nên bà T phải chịu mất tiền đặt cọc 150.000.000đồng.

Đại diện VKSNDTPCT phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm Chủ tọa, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo vì cho rằng "do khi chỉnh lý xong bị đơn không thông báo cho nguyên đơn biết để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng" là lỗi của bị đơn nên bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc 150.000.000đồng và tiền phạt cọc 150.000.000đồng. Tuy nhiên, quá trình thụ lý giải quyết vụ án đại diện ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận, sau khi tách thửa xong bị đơn có thông báo cho nguyên đơn biết nhưng do phát hiện trên phần đất có mồ mả và phần diện tích còn thiếu so với thỏa thuận nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đối với bị đơn cũng có lỗi do hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn chưa kết thúc, bị đơn đã chuyển nhượng phần đất trên cho người khác dẫn đến không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên buộc bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận của nguyên đơn 150.000.0000đồng là phù hợp. Các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Hoàng S là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Hoàng S.

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 luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2019 về việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 150.000.000đồng và phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc 150.000.000đồng.

[1.1] Xét hợp đồng đặt cọc ký kết giữa bà T với ông S, bà E đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Tấn Quyền, số công chứng 2461, quyển số 02/TP/CC – SCC/HĐĐC ngày 27/8/2019. Các bên đương sự đều thừa nhận việc ký hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, lừa dối và việc ký hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000046.QSDĐ do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 31/3/1995. Như vậy, việc các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2019 đã đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015, do đó hợp đồng này đã có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2019 là để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1336 được tách ra từ thửa 286. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận đối tượng chuyển nhượng là thửa đất 1336 hiện tại ông S và bà E đã chuyển nhượng cho người khác nên không còn quyền sử dụng đối với thửa đất này do đó không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng với bà T. Theo đơn kháng cáo và lời trình bày của đại diện ủy quyền của bà T, sau khi tách thửa thì diện tích còn lại của thửa 286 đủ để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, vì vậy bà T yêu cầu ông S và bà E tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc với thửa 286. Tuy nhiên, vị trí đất của thửa 286 sau khi tách thửa không đúng như vị trí các bên thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu, không phải là đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng

đặt cọc ngày 27/8/2019, nên không thể buộc ông S, bà E có trách nhiệm chuyển nhượng thửa đất này để thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc. Bà T muốn chuyển nhượng thửa đất này thì phải có sự đồng ý của ông S, bà E hoặc thỏa thuận lại bằng một giao dịch dân sự khác. Tại phiên tòa, ông S không đồng ý chuyển nhượng thửa đất 286 cho bà T để thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu tiếp tục thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T đối với ông S, bà E là không có cơ sở, do đó yêu cầu kháng cáo này của bà T không được chấp nhận.

[1.2] Đối với yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đồng và 150.000.000đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng đặt cọc của bà T đối với ông S và bà E. HĐXX xét thấy, trong phần cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc các bên cũng có thỏa thuận: "Đến hết thời hạn đặt cọc được giao kết giữa hai bên, bên nhận cọc từ chối không bán thì phải trả cho bên đặt cọc gấp đôi số tiền đã nhận cọc. Ngược lại bên mua sẽ mất tiền cọc". Ngoài ra, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của BLDS năm 2015 có quy định "nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một giá trị tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Như vậy, để giải quyết yêu cầu trả lại tiền cọc và tiền phạt vi phạm hợp đồng của bà T thì phải xem xét ông S, bà E có từ chối chuyển nhượng đất cho bà T hay không. Ngoài ra, vì hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, do đó cần xem xét đến yếu tố lỗi của các bên dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, sau khi chỉnh lý tách thửa đất xong ông S, bà E không thông báo cho bà T biết để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông S xác định nhiều lần liên lạc với bà T để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T luôn hẹn và không đến. Ngoài ra, chính bà T và đại diện theo ủy quyền của bà T cũng thừa nhận, sau khi tách thửa ông S có thông báo cho bà T biết và đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà không ký vì lý do trên thửa đất chuyển nhượng có dính phần mồ mả, điều này được thể hiện tại Đơn yêu cầu ngăn

chặn ngày 10/02/2020 của bà T, bút lục 03; Biên bản hòa giải ngày 22/3/2021 của TAND huyện P, bút lục 99 - 102. Về phần mồ mả trên đất chuyển nhượng bà T chỉ đưa ra lý do mà chưa có cơ sở xác định đất có mồ mả hay không và quá trình giải quyết vụ án bà T, đại diện ủy quyền đều thừa nhận có sự nhầm lẫn về vị trí nên xác định lại là không có mồ mả trên phần đất chuyển nhượng. Do đó, nguyên đơn cho rằng ông S, bà E không thông báo cho bà T sau khi đã chỉnh lý tách thửa đất là không có cơ sở.

Bà T còn đưa ra lý do không ký hợp đồng chuyển nhượng là do ông S bà E không giao đủ 2.000m^2 theo thỏa thuận. Căn cứ vào nội dung hợp đồng các bên có thỏa thuận về diện tích đất chuyển nhượng cụ thể: " *diện tích khoảng 2.000m^2 (khoảng hai ngàn mét vuông). Theo diện tích đo đạc thực tế*", về thửa đất "tách thửa 286; tờ bản đồ số 9". Đồng thời, quá trình tố tụng các bên đều xác định, tại thời điểm bà T và ông S, bà E thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đường lộ Vàm Bi đã có và thửa đất 286 bị tách ra 02 phần bởi đường Vàm Bi. Vị trí, diện tích phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa 1336 sau khi tách thửa, do chưa đo đạc nên các bên không thể biết được diện tích chính xác là bao nhiêu nên ghi là khoảng 2.000m^2. Như vậy, diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không buộc phải đúng 2.000m^2 mà căn cứ vào diện tích đo đạc thực tế sau khi đã tách thửa xong, có thể ít hơn hoặc nhiều hơn 2.000m^2. Sau khi tách thửa diện tích đất thực tế là 1773m^2, tuy không đủ diện tích 2.000m^2 nhưng đây là diện tích đúng theo tinh thần, ý chí thỏa thuận ban đầu của các bên nên bà T buộc ông S phải giao đủ diện tích 2.000m^2 là không có cơ sở. Mặc dù vậy, sau đó ông S và bà E đã cộng thêm phần đất diện tích 220m^2 tại thửa 287 để đủ diện tích 2000m^2. Việc cộng thêm phần đất tại thửa 287 là thiện chí của ông S, bà E để thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải là nghĩa vụ của ông bà, vì vậy có hay không có cộng thêm phần đất này cũng không ảnh hưởng đến thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, lý do ông S, bà E giao đất không đủ so với thỏa thuận mà bà T đưa ra là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên cho thấy ông S, bà E không từ chối chuyển nhượng đất cho bà T.

Về yếu tố lỗi HĐXX xét thấy, lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết một phần là do bà T và một phần là do lỗi của ông S, bà E. Bà T đưa ra những lý do không có căn cứ để trì hoãn thời gian ký hợp đồng chứng tỏ bà cũng không có thiện chí giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông S, bà E. Đối với ông S, tại thời điểm bà T thông báo trên đất chuyển nhượng có phần mồ mả thì ông và bà E phải có trách nhiệm làm rõ và xác định lại có hay không phần mồ mả nhưng ông bà không thực hiện hết trách nhiệm của mình về vấn đề này. Mặt khác, trước khi ông S, bà E giao kết hợp đồng với người khác thì ông, bà phải có nghĩa vụ thông báo cho Tờ biết về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và không tiếp tục việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông, bà đã không thực nghĩa vụ này.

Theo quy định tại Điều 1 Phần I Nghị quyết 01/2003/HĐTP ngày 16/4/2003, trường hợp cả 2 bên đều có lỗi dẫn hợp đồng không được thực hiện thì không phạt cọc. Do đó yêu cầu kháng cáo của bà T về việc phạt cọc đối với ông S, bà E là không được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng S, ông S yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và không thống nhất trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đồng vì cho rằng lỗi do bà T không ký hợp đồng chuyển nhượng nên bà T phải chịu mất tiền đặt cọc. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S đều cho rằng sau khi tách thửa ông đã liên lạc với bà T thông qua điện thoại và người môi giới tên Tuấn, bà T đã hẹn nhiều lần nhưng ông vẫn chấp nhận, đều này chưa chứng minh được bà T từ chối việc chuyển nhượng đất với ông. Ngoài ra, như đã phân tích trên, lỗi dẫn đến hợp đồng không được giao kết và thực hiện một phần cũng do ông S, bà E. Như vậy, ông S chưa chứng minh được bà T từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng và ông cũng có lỗi một phần dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được thực hiện nên ông và bà E phải có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc cho bà T. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông S về việc bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và

không thống nhất trả lại tiền đặt cọc cho bà T là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ những cơ sở đã phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Hoàng S là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Hoàng S, bà Huỳnh Thị Ngọc E phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 150.000.000đồng là đúng pháp luật nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét đề nghị của đại diện VKS là có cơ sở nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của bà T, ông S không được chấp nhận, dó đó căn cứ vào Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội , bà T, ông S mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng. Bà T, ông S được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 288, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu,nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1 Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Hoàng S.

2 Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2021/DSST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ.

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Khi án có hiệu lực, buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng S, bà Huỳnh Thị Ngọc E phải có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

2.2 Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn Nguyễn Hoàng S, Huỳnh Thị Ngọc E phải nộp 7.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận là 7.500.000đ. Chuyển số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Ngọc T đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 017883 ngày 01/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thành tiền án phí.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Hoàng S mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đồng. Bà T, ông S được chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2019/ 018018 ngày 29/4/2021, A A/2019/ 018023 ngày 04/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ thành tiền án phí phúc thẩm.

Trong 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, 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.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND. TP. Cần Thơ;
- TAND huyện P;
- Chị cục THADS huyện P;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Tuyết Loan

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Võ Bích Hải **Phan Thị Tuyết Mai** **Nguyễn Thị Tuyêt Loan**