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: 36/2023/DS-PT
Ngày: 24 - 3 - 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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Nguyễn Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Thùy Tr1 – 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 07 và ngày 24 tháng 3 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 141/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 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 phúc thẩm số 14/2023/QĐ-PT ngày 01/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2023/QĐ-PT ngày 21/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà N.T.K.O, sinh năm 1959; Trú tại: Tổ 05, ấp T.S3, xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O: Ông P.M.Đ, sinh năm 1979 – Luật sư Văn phòng luật sư T.M thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông N.V.T, sinh năm 1966 và bà N.T.X, sinh năm 1964; Trú tại: Tổ 09, khu phố P.H, thị trấn P.B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (ông T vắng mặt, bà X có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N.V.T: Bà N.T.T.Tr, sinh năm 1993; Trú tại: Khu phố P.H, thị trấn P.B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N.T.X: Bà P.T.H, sinh năm 1986; Trú tại: Ấp 01, xã T.T, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.T.X: Ông V.A.T1, sinh năm 1973 và ông T.Q.M, sinh năm 1989; Công ty luật TNHH V.T; Địa chỉ: 29/50 Đ.T>Đ, phường 1, quận P.N, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- Người làm chứng:

+ Ông P.X.L, sinh năm: 1983; Trú tại: ấp T.S3, xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Bà N.T.T.Tr1, sinh năm 1989; Trú tại: Khu phố P.H, thị trấn P.B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người kháng cáo: Bà N.T.K.O là nguyên đơn và ông N.V.T, bà N.T.X là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà N.T.K.O và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 30/10/2021, bà N.T.K.O và bà N.T.X thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 231 và thửa đất 232 tờ bản đồ số 06, xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận: Đối với thửa đất số 231 là 130.000.000đ/1m ngang, tổng giá trị của thửa đất là 2.470.000.000đ (hai tỷ, bốn trăm bảy mươi triệu đồng); Đối thửa đất số 232 là 120.000.000đ/1m ngang, tổng giá trị của thửa đất là 2.280.000.000đ (hai tỷ, hai trăm tám mươi triệu đồng). Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: giấy CNQSD đất) cho bà N.T.X và ông N.V.T.

Sau khi thỏa thuận, các bên thống nhất ký hai bản hợp đồng cho hai thửa riêng biệt. Hợp đồng đặt cọc do bà N.T.T.Tr1 là con gái của bà X viết và ký tên với tư cách là người làm chứng; Bà X và bà O là người ký và điểm chỉ phía dưới chữ ký. Hợp đồng được lập thành 02 bản với hình thức: Bản bà Tr1 viết trực tiếp bằng bút bi màu X trên giấy màu trắng là bản nằm trên (bản này do bà X cung cấp), bản giấy vàng và chữ in bằng giấy than là bản nằm dưới bản màu trắng (bản này bà O cung cấp), chữ viết và chữ ký chỉ thực hiện ở bản màu trắng, còn chữa viết và chữ ký ở bản màu vàng là do bản màu trắng in xuống, dấu điểm chỉ thì bản màu vàng và màu trắng là giống nhau.

Bà O đã đặt cọc cho bà X tổng số tiền là 1.700.000.000đ (một tỷ, bảy trăm triệu đồng) cho cả hai thửa đất số 231 và 232, đặt cọc làm hai lần, cụ thể: Ngày 30/10/2021, bà O đặt cọc cho bà X số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho thửa đất số 231 và số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho thửa đất số 232; Ngày 06/11/2021, bà O đặt cọc cho bà X số tiền 750.000.000đ (bảy trăm, năm mươi triệu đồng) cho thửa đất số 231 và số tiền 750.000.000đ (bảy trăm, năm mươi triệu đồng) cho thửa đất số 232.

Thời hạn các bên thỏa thuận công chứng hợp đồng mua bán là 30 ngày tính từ ngày 30/10/2021 đến ngày 30/11/2021. Tuy nhiên, đến ngày 30/11/2021, bà O phát hiện bị Covid nên không thể công chứng được, bà O có điện thoại nói với bà X xin gia hạn thời gian công chứng thì bà X đồng ý cho bà O thêm 05 ngày là đến ngày 05/12/2021. Đến ngày 04/12/2021, bà O yêu cầu bà X ra Ngân hàng rút tiền để đi công chứng thì bà X không đồng ý bán hai thửa như đã thỏa thuận, bà X chỉ đồng ý bán thửa đất số 231 còn thửa đất 232 bà X đã thỏa thuận bán cho cháu của bà X.

Việc bà X đổi ý không bán thửa 232 trước đây bà X đã thông báo cho bà O biết nhưng bà O không đồng ý. Bà O vẫn có nguyện vọng được mua cả hai thửa 231 và thửa 232 nên bà O đồng ý trả thêm cho bà X 100.00.000đ (một trăm triệu đồng) cho

02 thửa đất nói trên và bà X cũng đã đồng ý tiếp tục bán nhưng đến khi ra công chứng lại thay đổi ý kiến.

Việc thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền đặt cọc chỉ do bà X và bà O thỏa thuận trực tiếp với nhau nhưng ông T chồng của bà X vẫn biết và đồng ý việc chuyển nhượng này, trong hai hợp đồng đặt cọc ông T đều ký tên và xác nhận đồng ý bán diện tích đất theo thỏa thuận.

Do các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên bà O khởi kiện vợ chồng ông T, bà X. Trước đây, bà O yêu cầu vợ chồng ông T và bà X tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 231 và 232 tờ bản đồ số 06 xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà O; Tại phiên tòa bà O yêu cầu hủy hai hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2021 giữa bà O và vợ chồng bà X, ông T đồng thời yêu cầu bà X và ông T trả lại cho bà O số tiền đặt cọc 1.700.000.000đ mà bà X và ông T đã nhận.

Bà O xác định, lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện được việc chuyển nhượng thửa đất 231 và thửa đất 232 là do bà X, cụ thể: Ngày 30/10/2021, bà X thỏa thuận bán cho bà O hai thửa đất 231 và thửa đất 232 nhưng đến ngày 02/11/2021, bà X lại tiếp tục thỏa thuận bán cho cháu của bà X thửa đất số 232. Ngoài ra, ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 30/10/2021 nhưng ngày 01/11/2021 bà X và ông T lại ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S.G – H.N

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà N.T.X và người đại diện theo ủy quyền của bà X trình bày: Bà X xác định chữ ký trong hai hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2021 là của bà X và bà X đã nhận của bà N.T.K.O tổng số tiền đặt cọc là 1.700.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 231 và thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06 xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Thời hạn đặt cọc kể từ ngày 30/10/2021 đến ngày 30/11/2021, các bên sẽ thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nói trên theo quy định và bà O sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bà X.

Như vậy, thời gian để thực hiện việc chuyển nhượng là ngày 30/10/2021 đến ngày 30/11/2021, qua ngày 30/11/2021 nếu bà O không trả đủ số tiền còn lại cho bà X như đã thỏa thuận thì bà O mất tiền cọc.

Tuy nhiên, đến ngày 30/11/2021, bà O đề nghị bà X cho bà O thêm 05 ngày để bà O làm thủ tục xin vay vốn Ngân hàng và bà X cũng đồng ý. Đến ngày thứ 06 thì bà X có điện thoại cho bà O để yêu cầu bà O đi công chứng nhưng bà O xin thêm 03 ngày nữa vì hồ sơ vay vốn chưa giải ngân được nhưng bà X không đồng ý.

Đến ngày 14/12/2021, bà O yêu cầu bà X ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà X không đồng ý vì bà O đã trễ hẹn. Nếu bà O đồng ý thì bà X sẽ ký chuyển nhượng cho bà O một thửa, do bà O không đồng ý nên các bên mới phát sinh tranh chấp và bà O khởi kiện bà X, ông T ra Tòa án.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà O, bà X không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng hai thửa đất nói trên cho bà O và cũng không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận vì lỗi là của bà O, bà O đã vi phạm thời hạn thanh toán số tiền còn lại trong hợp đồng đặt cọc nên bà O mất tiền cọc.

Bà X xác nhận, ngày 30/10/2021, bà X thỏa thuận bán cho bà O hai thửa đất 231 và thửa đất 232 nhưng đến ngày 02/11/2021, do cháu của bà X có ý mua lại thửa

232 nên bà X đồng ý thỏa thuận bán cho cháu của bà X thửa đất số 232; Ngày 01/11/2021, bà X và ông T có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S.G-H.N như bà O đã trình bày nhưng việc này không ảnh hưởng gì đến quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà O, ông T và bà X.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N.V.T trình bày: Ông N.V.T xác định, việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 231 và thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06 xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chỉ do một mình bà X và bà O thỏa thuận, ông T không tham gia. Tuy nhiên, ông T vẫn đồng ý việc chuyển nhượng đất như hợp đồng đặt cọc các bên đã ký ngày 30/10/2021; Chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2021 là của ông T. Ông T và bà X đã nhận của bà O tổng số tiền đặt cọc là 1.700.000đ. Qua yêu cầu khởi kiện của bà O thì ông T để bà X quyết định, ông T không bổ sung gì thêm.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng bà N.T.T.Tr1 trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2021 giữa bà N.T.K.O và bà N.T.X là do bà Tr1 viết và ký tên với tư cách là người làm chứng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và ký hợp đồng đặt cọc như bà O và bà X đã trình bày là đúng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và đến hạn công chứng thì bà O và con trai của bà O có đến nhà bà Tr1 để nhờ bà Tr1 nói với bà X cho bà O kéo dài thêm thời gian công chứng. Theo bà Tr1 được biết thì bà X đồng ý cho bà O kéo dài thêm 05 ngày nhưng sau đó thì bà O vẫn không ra công chứng với lý do chưa vay được tiền Ngân hàng.

Ngày 09/12/2021, tại nhà bà Tr1, bà X đề nghị trả lại cho bà O số tiền đặt cọc đã nhận nhưng bà O không đồng ý mà bỏ về. Đến ngày 15/12/2021, bà O đề nghị bà X tiếp tục thực hiện công chứng chuyển nhượng thửa đất số 231 và thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06 xã P.T, huyện Xuyên Mộc nhưng bà X không đồng ý vì bà O đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do hai bên không thống nhất được các vấn đề nên bà O làm đơn khởi kiện.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người làm chứng ông P.X.L trình bày: Ông P.X.L là người môi giới cho bà N.T.K.O nhận chuyển nhượng thửa đất số 231 và thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06 xã P.T, huyện Xuyên Mộc. Sau khi các bên thỏa thuận và thống nhất được giá chuyển nhượng thì hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Trong 02 hợp đồng đặt cọc thì ông L có ký vào 01 hợp đồng với tư cách là người làm chứng. Mục đích ký là để làm chứng cho các bên giao tiền đặt cọc lần thứ hai.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N.T.K.O đối với bị đơn ông N.V.T và bà N.T.X về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Tuyên xử:

1. Tuyên bố hai hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2021 giữa bà N.T.K.O và bà N.T.X, ông N.V.T vô hiệu. Buộc bà N.T.X và ông N.V.T phải hoàn trả lại cho bà N.T.K.O số tiền đặt cọc là 1.700.000.000đ (Một tỷ, bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong 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 Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N.T.K.O đối với bị đơn, ông N.V.T và bà N.T.X, về việc yêu cầu ông T và bà X tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 231 và thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06 xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và yêu cầu phạt cọc.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 23/9/2022 bà N.T.K.O kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, buộc bà X phải trả lại 1.700.000.000 đồng tiền cọc và một khoản tiền tương đương 1.700.000.000 đồng.

- Ngày 26/9/2022 ông N.V.T và bà N.T.X kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2015 do lỗi chậm thực hiện nghĩa vụ của bên mua (căn cứ theo khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự 2015).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà N.T.K.O về yêu cầu phạt cọc; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N.V.T, bà N.T.X. Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N.T.K.O buộc bị đơn bà N.T.X và ông N.V.T phải hoàn trả cho bà O số tiền cọc đã nhận là 1.700.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự xác nhận: Ngày 30/10/2021, bà N.T.K.O và bà N.T.X thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 231 và thửa 232, tờ bản đồ số 06, xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng thửa số 231 là 2.470.000.000 đồng, thửa số 232 là 2.280.000.000 đồng. Bà O đã đặt cọc cho bà X tổng số tiền là 1.700.000.000đ cho cả hai thửa. Thời hạn các bên thỏa thuận công chứng hợp đồng chuyển nhượng là 30 ngày tính từ ngày 30/10/2021 đến ngày 30/11/2021. Sau đó các bên thống nhất gia hạn thời hạn ký hợp đồng thêm 05 ngày là đến ngày 05/12/2021.

Theo bà N.T.K.O: Đến ngày 04/12/2021, bà O yêu cầu bà X ra Ngân hàng rút tiền để đi công chứng thì bà X không đồng ý bán hai thửa như đã thỏa thuận, bà X chỉ đồng ý bán thửa 231 còn thửa 232 bà X đã thỏa thuận bán cho cháu của bà X. Việc bà X đổi ý không bán thửa 232 trước đây bà X đã thông báo cho bà O biết nhưng bà O không đồng ý. Bà O vẫn có nguyện vọng được mua cả hai thửa 231 và thửa 232 nên bà O đã đồng ý trả thêm cho bà X 100.000.000 đồng cho 02 thửa đất trên và bà X cũng đã đồng ý tiếp tục bán nhưng đến khi ra công chứng lại thay đổi ý kiến. Việc thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền đặt cọc do bà X và bà O thỏa thuận với nhau nhưng ông T chồng bà X biết và đồng ý việc chuyển nhượng này, trong hai hợp đồng đặt cọc ông T đều ký tên và xác nhận đồng ý chuyển nhượng đất theo thỏa thuận.

Do các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên bà O khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T và bà X tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 231 và 232 tờ bản đồ số 06 xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà O; trường hợp nếu ông T và bà X không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nữa thì yêu cầu ông T, bà X trả lại tiền cọc và phạt cọc theo hợp đồng đã ký.

Theo bà N.T.X và ông N.V.T: Bà X và ông T không đồng ý chuyển nhượng thửa đất 231 và 232, tờ bản đồ số 06, xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà O vì bà O là người vi phạm hợp đồng.

[2] Theo bản án sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thì quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà O rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông T và bà X về việc yêu cầu vợ chồng ông T, bà X tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 231 và 232, tờ bản đồ số 06, xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cho bà O và yêu cầu phạt cọc, án sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà O đối với ông T và bà X về yêu cầu ông T và bà X tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 231 và số 232, tờ bản đồ số 06, xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và yêu cầu phạt cọc.

Bà O kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu bà X phải trả lại tiền cọc là 1.700.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương 1.700.000.000 đồng theo quy định.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà O cho rằng vẫn yêu cầu ông T và bà X phải trả cho bà O tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.700.000.000 đồng, bà O không rút yêu cầu phạt cọc số tiền 1.700.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã nhận định và quyết định đình chỉ yêu cầu này của bà O.

Qua nội dung kháng cáo của bà O cũng như ý kiến của bà O tại Tòa án cấp phúc thẩm về việc không rút yêu cầu phạt cọc số tiền 1.700.000.000 đồng tại Tòa án cấp sơ thẩm, thấy:

Tại Biên bản phiên tòa ngày 15/9/2022 thể hiện ý kiến của bà O và người đại diện của bà O là yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà O và bà X vô hiệu và yêu cầu bà X, ông T phải trả số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng.

Tại phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/9/2022 thể hiện nội dung: "Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bị đơn phải chuyển nhượng 02 thửa đất là thửa số 231 và thửa số 232, tờ bản đồ số 06, xã P.T, huyện Xuyên Mộc như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện này mà yêu cầu trả lại số tiền cọc là 1.700.000.000 đồng và lãi suất theo quy định đối với số tiền này".

Như vậy, phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/9/2022 thể hiện bà O không rút yêu cầu phạt cọc mà yêu cầu ông T và bà X trả lại số tiền cọc là 1.700.000.000 đồng và lãi suất theo quy định đối với số tiền này. Phát biểu của Kiểm sát viên về yêu cầu của bà O tại phiên tòa sơ thẩm nêu trên mâu thuẫn với ý kiến của bà O về rút yêu cầu phạt cọc đối với ông T, bà X tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 15/9/2022, nội dung mâu thuẫn này cần phải được làm rõ để giải quyết. Trường hợp tại phiên tòa sơ thẩm bà O yêu cầu trả lại tiền cọc là 1.700.000.000 đồng và lãi suất

đối với số tiền này như nội dung phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/9/2022 thì phải làm rõ yêu cầu về lãi của bà O là khoản tiền gì, có phải là khoản tiền phạt cọc hay không, và yêu cầu cụ thể như thế nào để giải quyết, trong khi tại Tòa án cấp phúc thẩm bà O xác nhận không rút yêu cầu phạt cọc.

Ngoài biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 15/9/2022, không có tài liệu nào trong hồ sơ vụ án thể hiện bà O rút yêu cầu phạt cọc số tiền 1.700.000.000 đồng đối với ông T, bà X. Do vậy căn cứ để Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phạt cọc của bà O trong vụ án là không rõ ràng, không đủ căn cứ để Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết phần yêu cầu phạt cọc của bà O.

Mặt khác, tại quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 60/2022/QĐXXST-DS ngày 20/7/2022, các Hội thẩm nhân dân là ông Hà Danh Vượng, bà La Thị Thu Nga; Hội thẩm nhân dân dự khuyết là ông Hà Danh Vượng và ông Nguyễn Hữu Tính; phiên tòa ngày 16/8/2022, ngày 30/8/2022 và ngày 19/9/2022 Hội thẩm nhân dân là bà Phùng Thị Khánh vân và bà La Thị Thu Nga. Như vậy Hội thẩm nhân dân Phùng Thị Khánh Vân không được Chánh án Tòa án phân công nhưng vẫn tham gia Hội đồng xét xử vụ án dân sự theo Điều 47, 49 Bộ luật tố tụng dân sự là không bảo đảm về thủ tục tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Để bảo đảm giải quyết toàn diện vụ án, bảo đảm quyền lợi của các đương sự trong vụ án, cần phải làm rõ yêu cầu của bà O đối với ông T, bà X trong vụ án để giải quyết, do án sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết phần yêu cầu phạt cọc của bà O trong vụ án nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết phần yêu cầu này được, cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà O, ông T, bà X không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa nguyên đơn là bà N.T.K.O với bị đơn là ông N.V.T và bà N.T.X.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà N.T.K.O, ông N.V.T và bà N.T.X không phải chịu. Hoàn lại cho ông N.V.T và bà N.T.X số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011246 ngày 26/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND H.Xuyên Mộc;
- TAND H.Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS H.Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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