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:119/2023/DS-PT Ngày 31-7-2023 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 Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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.

Trong các ngày 27 và 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1980.
Địa chỉ: Tổ B, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông Đỗ Minh T1, sinh năm 1979.
Địa chỉ: Đường H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 11-11-2021 (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1978.
Địa chỉ: Đường L, khu phố K, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Lê Thị T - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Minh T1 trình bày:

Ngày 16-7-2021, ông Nguyễn Đức T và bà Lê Thị T có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đối với diện tích đất 250,1m^2 thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, thị xã P (sau đây gọi tắt là thửa đất số 225) với giá 2.427.000.000 đồng.

Ông T đã đặt cọc cho bà T số tiền 200.000.000 đồng, số tiền 2.227.000.000 đồng còn lại sẽ được giao ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chậm nhất ngày 01-8-2021. Bên chuyển nhượng đất (bà T) cam kết vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở không bị hạn chế giao dịch dân sự và không bị ảnh hưởng bởi bên thứ ba. Trường hợp vì bị hạn chế giao dịch mà không thực hiện được việc mua bán thì bên A phải trả lại cho bên B (ông T) số tiền gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc. Nếu bên B từ chối việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì số tiền đặt cọc sẽ thuộc về bên A.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 16-7-2021, nguyên đơn có được bà T thông báo toàn bộ thửa đất này đang đứng tên ông Lê Văn M và bà Hoàng Thị H. Bà T cam kết đến ngày công chứng sẽ thực hiện được việc giao dịch chuyển nhượng để sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Do bị giãn cách dịch Covid-19 nên đến ngày 01-8-2021, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được. Sau đó, ông T biết đất bà T cam kết chuyển nhượng cho nguyên đơn có tranh chấp và được Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý giải quyết từ ngày 02-7-2021, đến ngày 24-11-2021 thì đất mới có thể tiếp tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi hết thời gian giãn cách cũng như sau khi Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ giải quyết tranh chấp xong thì đất không thuộc quyền sử dụng của bà T nên đến nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là lỗi hoàn toàn thuộc về bà T.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bà T phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị T trình bày:

Bà T thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có ký kết hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất đối với diện tích đất 250,1m^2 thuộc thửa đất số 225, giá chuyển nhượng là 2.427.000.000 đồng và bà đã nhận cọc từ ông T 200.000.000 đồng, còn lại là 2.227.000.000 đồng sẽ được giao ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chậm nhất ngày 01-8-2021.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T có thông báo với ông T toàn bộ thửa đất này đang đứng tên ông Lê Văn M và bà Hoàng Thị H, bà T cam kết đến ngày công chứng sẽ thực hiện được việc giao dịch chuyển nhượng để sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Đến ngày 01-8-2021, do bị giãn cách bởi dịch Covid-19 nên thủ tục công chứng chuyển nhượng đất không thực hiện được. Sau đó, ông T phát hiện đất chuyển nhượng đang có tranh chấp và báo cho bà T biết. Bà T cho rằng việc thửa đất đang có tranh chấp là do khách quan vì bà không được chủ sử dụng đất hay người giao dịch báo cho bà.

Nay, ông T yêu cầu bà T phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng thì bà T không đồng ý. Bà T chỉ

đồng ý trả lại toàn bộ tiền cọc là 200.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày đặt cọc cho đến khi ông T khởi kiện. Hiện đất này đã được bà T chuyển nhượng cho người khác.

Bà T có yêu cầu phản tố: Yêu cầu hủy hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 16-7-2021 giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Đức T vì lý do: Bà T có liên hệ với bên nguyên đơn vào đúng ngày 26-11-2021 ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bên nguyên đơn không trả lời. Do đó, sau khi được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T đã bán đất cho người khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T đối với bà Lê Thị T về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đức T 400.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị T.

Hủy hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 16-7-2021 ký kết giữa bà Lê Thị T và ông Nguyễn Đức T.

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

Ngày 17-4-2023, bị đơn bà Lê Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên huỷ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng trình tự thủ tục.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T (do ông Đỗ Minh T1 đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông T không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

Bị đơn bà Lê Thị T giữ nguyên yêu cầu phản tố và thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng.

Bà T cung cấp bổ sung cho Tòa án cấp phúc thẩm một số bức ảnh chụp tin nhắn điện thoại thể hiện nội dung trao đổi qua lại giữa bà T với vợ ông T và ông Đỗ Minh T1 liên quan đến việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 16-7-2021. Ông T1 thừa nhận những tin nhắn bà T cung cấp là tin nhắn trao đổi giữa bà K (vợ ông T) và giữa ông T1 với bà T.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị T nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt nguyên đơn.

[1.3] Tại cấp phúc thẩm, bà Tiêu Thị K là vợ của ông Nguyễn Đức T có văn bản xác nhận số tiền đặt cọc trong vụ án này là tiền riêng của ông T, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Bà K đồng ý với bản án sơ thẩm và không có yêu cầu gì trong vụ án. Do vậy, cấp sơ thẩm không đưa bà K vào tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T*:

[2.1] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 16-7-2021*:

Các đương sự đều thừa nhận Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 16-7-2021 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, được lập thành văn bản, có chữ ký của hai bên và người làm chứng; nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng này hoàn toàn hợp pháp và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia giao kết.

[2.2] *Về việc bị đơn chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 225*:

Theo bị đơn, khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 16-7-2021, bà T đã nói rõ cho ông T biết thửa đất số 225 đang đứng tên ông Lê Văn M và bà Hoàng Thị H, bà T mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên chứ chưa thực hiện việc chuyển nhượng và sang tên, nhưng bà T cam kết đến ngày hẹn công chứng sẽ sang tên cho ông T được. Lời khai này của bà T được ông T (do ông T1 đại diện) xác nhận trong quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Mặt khác, ông T1 và bà T cũng khai thống nhất về việc đến ngày hẹn công chứng thì không nhất thiết bà T phải ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với ông T mà có thể ký

hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 225 với người do ông T chỉ định (do cả nguyên đơn và bị đơn đều đặt cọc đối với thửa đất này theo kiểu "lướt sóng", nghĩa là đặt cọc xong là bán ngay cho người khác để hưởng chênh lệch giá). Xét, sự thỏa thuận trên của các đương sự là tự nguyện và không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, việc bà T chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ảnh hưởng đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, ông T cũng không căn cứ vào lý do này để yêu cầu bà T trả tiền cọc và chịu phạt cọc.

[2.3] *Về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*:

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 16-7-2021 (Bl 17), ông T và bà T thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 225 chậm nhất là ngày 01-8-2021. Tuy nhiên, đến ngày 01-8-2021, do thực hiện quy định về giãn cách xã hội để phòng chống dịch Covid-19 nên hai bên không thể thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là nguyên nhân khách quan, bất khả kháng nên hai bên không yêu cầu hủy hợp đồng hay phạt cọc tại mốc thời gian này.

Ngày 23-9-2021 là thời điểm kết thúc việc giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên, sau ngày này, ông T và bà T đều thừa nhận là hai bên chưa thỏa thuận lại về thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 225. Như vậy, sau khi quá thời hạn thỏa thuận ban đầu là ngày 01-8-2021 (do khách quan) thì hai bên chưa thỏa thuận lại về thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.4] *Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết*:

[2.4.1] Theo nguyên đơn, ngày 02-10-2021, ông T phát hiện thửa đất số 225 đang bị tranh chấp trong một vụ án tại Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ và nhắn tin báo cho bà T biết. Do thửa đất trên có tranh chấp nên hai bên không thể thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Như vậy, bà T đã vi phạm cam kết tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 16-7-2021, đây là lỗi hoàn toàn của phía bị đơn nên bà T phải trả lại toàn bộ tiền đặt cọc và chịu phạt cọc.

[2.4.2] Còn theo bị đơn, bà T hoàn toàn không biết thửa đất số 225 có tranh chấp cho đến khi được vợ ông T báo vào ngày 02-10-2021. Bà T không liên quan đến quan hệ tranh chấp giữa các bên và không được Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ triệu tập tham gia giải quyết vụ án này. Việc phát sinh tranh chấp là do khách quan, bà T không có lỗi. Ngày 24-11-2021, sau khi ông Nguyễn Văn C thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với với ông M, bà H (không tranh chấp đối với thửa đất số 225 nữa) thì bà T đã báo cho ông T (qua người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Minh T1) để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, nhưng phía ông T không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa vì không còn nhu cầu. Do vậy, lý do không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông T. Tuy nhiên, bị đơn vẫn có thiện chí trả lại tiền cọc và trả thêm 40.000.000 đồng tiền lãi cho ông T.

[2.4.3] Xét, mặc dù vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C và bị đơn ông Lê Văn M, bà Hoàng Thị H được Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý ngày 12-7-2021 (trước ngày ông T và bà T ký

hợp đồng đặt cọc), nhưng vì bà T không phải là đương sự trong vụ án này nên không được Tòa án gửi Thông báo thụ lý vụ án. Vì vậy, bà T không biết thửa đất số 225 đang là đối tượng tranh chấp trong vụ án trên. Tranh chấp giữa ông C và ông M, bà H là một quan hệ hoàn toàn độc lập với quan hệ đặt cọc giữa ông T và bà T. Bà T mới chỉ đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất trên mà chưa ký hợp đồng chuyển nhượng nên không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quan hệ tranh chấp giữa ông C với ông M, bà H. Do vậy, bà T không biết và không buộc phải biết giữa ông C với ông M, bà H có tranh chấp với nhau về thửa đất này hay không và tranh chấp (nếu có) đã giải quyết xong hay chưa? Ông T1 cũng thừa nhận ông T là người phát hiện đất có tranh chấp nên đã nhắn tin báo cho bà T. Như vậy, việc phát sinh tranh chấp nêu trên hoàn toàn là yếu tố khách quan, không phải do lỗi của bà T.

[2.4.4] Mặt khác, tại Điều 3 của Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 16-7-2021 hai bên thỏa thuận: "*Bên A cam kết vào thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất và nhà ở không bị hạn chế giao dịch dân sự và không bị ảnh hưởng bởi bên thứ 3. Trường hợp vì bị hạn chế giao dịch mà không thực hiện được mua bán thì bên A (bà T) phải trả lại cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A*". Như vậy, các bên thỏa thuận là "*vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở không bị hạn chế giao dịch dân sự và không bị ảnh hưởng bởi bên thứ 3*", nhưng như đã phân tích tại mục [2.2], sau khi hết giãn cách xã hội, ông T và bà T chưa thỏa thuận lại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 225, nên không có căn cứ để xác định thời điểm chuyển nhượng là thời điểm nào và đến thời điểm đó thì thửa đất trên có bị hạn chế giao dịch và bị ảnh hưởng bởi bên thứ 3 hay không.

[2.4.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cung cấp cho Tòa án một số đoạn tin nhắn trao đổi giữa bà T với người tên là "Minh T1" (Bl 171-173). Đoạn tin nhắn này được ông Đỗ Minh T1 – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận là của ông trao đổi với bà T. Theo đó, lúc 10h28' ngày 24-11-2021 bà T nhắn tin cho ông T1 báo ngày 26-11-2021 hai bên sẽ đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T1 đồng ý với đề nghị này nên nhắn lại "*Chị nói với họ lần này đừng hứa lèo nữa nhé*", đồng thời gửi cho bà T một số hình ảnh chụp căn cước công dân và sổ hộ khẩu của những người bà Nguyễn Thị Q và ông Tiêu Văn N, là những người được ông T chỉ định đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất số 225 (theo sự xác nhận của ông T1 tại phiên tòa phúc thẩm). Khi bà T nhắn lại hỏi "*Hai người đứng tên luôn phải không em*", thì ông T1 nhắn lại "*2 vợ chồng mà chị*". Lúc 19h 57' ngày 15-11-2021, bà T nhắn cho ông T1: "*Ngày mai thứ 6 ngày 26-11-2021, công chứng tại Phòng công chứng P lúc 8 giờ. Bên em không ra công chứng thì mất cọc*". Đến 22h03' ngày 25-11-2021, bà T nhắn tiếp: "*Bà Y bắt ngày mai phải công chứng, không cho dời ngày. Chú không rút đơn bên Tòa án thì không công chứng được. Mai không công chứng được thì bà Y trả cọc cho tui bả không bán nữa. Tui báo cho biết vậy đó*". Nhưng ông T1 không trả lời các tin nhắn này. Ông T1 khai tại phiên tòa phúc thẩm là ông không trả lời vì không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất trên nữa.

[2.4.6] Qua diễn biến sự việc trên cho thấy: Ngày 24-11-2021 là ngày thửa đất 225 không còn là đối tượng tranh chấp trong vụ án tại Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ nữa và các bên có thể chuyển nhượng thửa đất này theo quy định pháp luật. Vì vậy, cùng ngày này, bà T đã nhắn tin báo cho ông T1 (là người đại diện theo ủy

quyền của ông T) biết và hẹn ngày 26-11-2021 đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Ban đầu, ông T1 đồng ý và đã gửi thông tin, giấy tờ tùy thân của người nhận chuyển nhượng do ông T chỉ định cho bà T. Nhưng đến chiều và tối ngày 25-11-2021, khi bà T nhắn tin nhắc lại việc đi công chứng vào ngày 26-11-2021 cho ông T1 thì ông T1 không đồng ý mua nữa vì không còn nhu cầu. Điều này được ông T1 thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Như vậy, việc các bên hẹn lại ngày công chứng là ngày 26-11-2021 được coi là thỏa thuận mới sau khi trở ngại khách quan đã được khắc phục. Nhưng chính ông T là người chủ động không thực hiện thỏa thuận mới này do không có nhu cầu nhận chuyển nhượng chứ không phải do bà T không chuyển nhượng hoặc do thửa đất số 225 bị hạn chế chuyển nhượng hay do tác động của bên thứ ba. Vì thế, ông T cho rằng bà T đã vi phạm nội dung cam kết tại Điều 3 của Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 16-7-2021 nên phải trả tiền cọc và chịu phạt cọc là không có căn cứ pháp luật.

[2.3.7] Tuy nhiên, do bà T đồng ý trả lại cho ông T toàn bộ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nên có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu bà T trả lại số tiền này. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T còn tự nguyện trả thêm 40.000.000 đồng tiền lãi cho ông T là có lợi cho ông T nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của bà T.

[3] *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn*:

Các đương sự không kháng cáo phần này nên giữ nguyên như án sơ thẩm.

[4] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc bà T trả lại cho ông T 200.000.000 đồng tiền cọc; ghi nhận sự tự nguyện của bà T trả thêm cho ông T 40.000.000 đồng tiền lãi trên số tiền đặt cọc đã nhận.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận và chịu án phí có giá ngạch trên số tiền yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch trên số tiền đặt cọc đồng ý trả lại cho nguyên đơn và chịu án phí có giá ngạch trên số tiền lãi phải trả cho nguyên đơn là: 40.000.000 đồng x 5% = 2.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T, sửa một phần bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T đối với bà Lê Thị T về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

1.1. Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đức T 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc, theo hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 16-7-2021.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị T trả cho ông Nguyễn Đức T 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng tiền lãi trên số tiền đặt cọc đã nhận.

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, 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T về việc yêu cầu bà Lê Thị T trả số tiền phạt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị T đối với ông Nguyễn Đức T: Hủy hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 16-7-2021 giữa bà Lê Thị T và ông Nguyễn Đức T.

4. *Án phí dân sự sơ thẩm*:

4.1. Bà Lê Thị T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, tổng cộng là 2.300.000 (hai triệu ba trăm ngàn) đồng; được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000685 ngày 06-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà T còn phải nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí sơ thẩm.

4.2. Ông Nguyễn Đức T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, tổng cộng là 10.300.000 (mười triệu ba trăm ngàn) đồng; được trừ vào số tiền 5.300.000 (năm triệu ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005540 ngày 01-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông T còn phải nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng án phí sơ thẩm.

5. *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0005158 ngày 19-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (31-7-2023).

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, 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Châu Đức, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Châu Đức, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Châu Đức, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Cao Minh Vỹ