TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **28**/2024/DS-PT
Ngày: 29/01/2024
"*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Nhựt

BÀ THÁI THỊ THANH BÌNH.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 29 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 240/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 315/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966

Địa chỉ: 7 C, Khu phố C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Mai Thị Kim S, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Xóm H, V, N, Q, Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: 44 B, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Hồng L, sinh năm: 1976

Địa chỉ: K đường T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thu T1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 47/3, Khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Hồng L.

(Ông T, bà S, bà T1 có mặt; bà L vắng mặt khi tuyên án)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà** Mai Thị Kim S **trình bày:***

Ngày 17/5/2021, ông T có đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng một thửa đất của bà Huỳnh Thị Hồng L, thửa đất với diện tích 54,3m^2, hiện trạng trên đất có một căn nhà cấp bốn, thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 17/5/2021 đến ngày 02/6/2021. Khi làm giấy đặt cọc, bà L có cho ông T xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T thấy có vẽ trên sổ có nét đứt quãng, ông T nghi ngờ và có hỏi bà L về vấn đề quy hoạch đối với thửa đất này. Bà L nói: *"Quy hoạch đối với thửa đất này đã bị hủy bỏ, anh chị cứ mua đi trường hợp nhà nước có quy hoạch thì em sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền cho anh chị"*. Ông T đồng ý ký vào Hợp đồng đặt cọc và có vợ ông T là bà Nguyễn Thu T1 làm chứng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, sáng ngày 18/5/2021, ông T có chuyển tiền vào tài khoản cho bà Huỳnh Thị Hồng L số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngay sau khi chuyển tiền cọc, ông T có đi xác minh lại thông tin về thửa đất thì phát hiện ra toàn bộ thửa đất nằm hoàn toàn trong quy hoạch đường giao thông chưa bị hủy bỏ quy hoạch như lời nói của bà L.

Ông T đã liên hệ với bà L về việc toàn bộ thửa đất bị quy hoạch giao thông, yêu cầu bà L trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Bà L đồng ý trả lại số tiền trên cho ông T trong thời hạn 02 (hai) tháng, chậm nhất là ngày 17/7/2021.

Tuy nhiên, quá ngày hẹn trên, ông T liên lạc để bà L trả tiền cho ông T nhưng bà L lại hứa hẹn nhưng vẫn không trả lại tiền cho ông Thái

Nay, ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày đề ngày 17/05/2021 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Văn T và bên nhận cọc là bà Huỳnh Thị Hồng L và yêu cầu bà Huỳnh Thị Hồng L trả cho ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

**** Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà** Huỳnh Thị Hồng L **trình bày:***

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 13, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Năm 2021, bà có nhu cầu chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trên, ông T đã liên hệ và cả hai cùng thống nhất làm hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2021 với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), giá trị chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận thời gian thực hiện việc chuyển nhượng và thanh toán đủ số tiền còn lại 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng là 15 ngày kể từ ngày 17/5/2021. Sau khi đặt cọc thì ông T đã tìm hiểu và biết được toàn bộ thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch đường giao thông nên ông T đã yêu cầu bà trả lại tiền cọc cho ông T. Bà đã đồng ý trả lại tiền cọc cho ông T với điều kiện khi nào bán được thửa đất trên.

Nay, ông T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày đề ngày 17/05/2021 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Văn T và bên nhận cọc là bà Huỳnh Thị Hồng L và yêu cầu bà trả cho ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) thì bà không đồng ý trả lại tiền cho ông T. Vì, tại hợp đồng đặt cọc, đã ghi rõ cam kết nếu ông T không tiến hành mua thì sẽ mất số tiền cọc nêu trên. Đến thời hạn 02/6/2021, ông T không tiến hành mua, do đó dựa trên cam kết trong hợp đồng đặt cọc, ông T mất số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

**** Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà** Nguyễn Thu T1 **trình bày:***

Bà T1 cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà T1 yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Văn T và bên nhận cọc là bà Huỳnh Thị Hồng L lập ngày 17/5/2021; Yêu cầu bà Huỳnh Thị Hồng L trả cho ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 266, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng L.

Hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 17/05/2021 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Văn T và bên nhận cọc là bà Huỳnh Thị Hồng L.

Buộc bà Huỳnh Thị Hồng L có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thu T1 số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 07/8/2023, bà Huỳnh Thị Hồng L có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà Huỳnh Thị Hồng L phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà Huỳnh Thị Hồng L phải trả lại số tiền đặt cọc cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu T1, nhận thấy:

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2021 giữa Bên A: Huỳnh Thị Hồng L với bên B: Nguyễn Văn T và Nguyễn Thu T1, nội dung hợp đồng thể hiện ông T bà T1 đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 31 phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn đặt cọc và thanh toán hai bên thỏa thuận trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 17/5/2021 bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Cam kết chung: Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Ngược lại bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lẫn nhau. Nếu hai bên không thống nhất được thì đề nghị khiếu nại lên Tòa án và giải quyết theo pháp luật Việt Nam quy định.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2021 ông T đã chuyển số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) vào tài khoản cho bà L đúng theo thỏa thuận về số tiền đặt cọc. Ông T cho rằng sau khi chuyển tiền cọc thì ông T mới đi xác minh thông tin về thửa đất thì ông phát hiện ra toàn bộ thửa đất nằm hoàn toàn trong quy hoạch giao thông chưa bị hủy bỏ nên ông T đã yêu cầu bà L trả lại tiền cọc, quá trình thương lượng trao đổi giữa hai bên bà L có đồng ý trả lại tiền cọc cho ông T nhưng với điều kiện chờ bà L bán được nhà mới có tiền trả lại cho ông T, tuy nhiên giữa hai bên đã không đạt được thỏa thuận nên ông T đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Như vậy, sau khi ký hợp đồng đặt cọc và ông T đã giao tiền cọc cho bà L nhưng ông T lại không tiếp tục thực hiện hợp đồng với lý do đất nằm trong quy hoạch. Tuy nhiên, theo hợp đồng đặt cọc thì không có nội dung nào được thỏa thuận trong hợp đồng là bà L sẽ phải trả lại tiền cọc cho ông T trong trường hợp đất bị quy hoạch. Cấp sơ thẩm đã nhận định "Giao dịch đặt cọc giữa người đặt cọc là ông Nguyễn Văn T với bên nhận tiền cọc là bà Huỳnh Thị Hồng L là giao dịch dân sự được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên và phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên".

Đồng thời cấp sơ thẩm còn viện dẫn quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2013 được sửa đổi, bổ sung năm 2018: *"Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật..."*, và căn cứ B vẽ thửa đất bản đồ địa chính ngày 19/8/2013 thể hiện thửa đất nêu trên của bà L được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phê duyệt quy hoạch đất giao thông diện tích 54,3m^2 tại Quyết định số 559/QĐ-UBND ngày 19/02/2013. Qua xác minh tại địa phương thì diện tích đất này chưa có kế hoạch bị thu hồi hàng năm. Do đó bà L có quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật. Việc nhận định như trên tại bản án sơ thẩm là chính xác phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung "Cam kết chung" trong hợp đồng đặt cọc *"Trong quá trình thực hiện nếu có trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thoả thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau"* và cho rằng bà L đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng là nhận định chủ quan vì mặc dù hai bên không tiến hành thực hiện hợp đồng được do ông T không đồng ý tiếp tục với lý do đất nằm trong quy hoạch và hai bên có thỏa thuận thương lượng bà L đồng ý trả lại tiền cọc nhưng cuối cùng không đạt được thỏa thuận mới khởi kiện ra Tòa thì phải căn cứ nội dung thỏa thuận trong hợp đồng để giải quyết. Cấp sơ thẩm khi giải quyết đã không căn cứ hợp đồng để giải quyết mà căn cứ vào việc các bên thỏa thuận không đạt được ở bên ngoài hợp đồng để

giải quyết là trái với nội dung hợp đồng và không phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định "*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc….*".

Do cấp sơ thẩm giải quyết không căn cứ vào nội dung hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết thỏa thuận là trái với quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS. Nên kháng cáo của bà L là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng L, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hồng L làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án, nội dung kháng cáo:

[3.1] Ngày 17/5/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Hồng L có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 54,3m^2, hiện trạng trên đất có một căn nhà cấp bốn, thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 014515 đã vào sổ cấp số CS 05339, tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 12/12/2014 do bà Huỳnh Thị Hồng L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng đặt cọc thì giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), ông T đặt cọc cho bà L số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), thời hạn cọc là 15 ngày kể từ ngày 17/5/2021 đến ngày 02/6/2021 khi hai bên hoàn thành xong thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền thì bên B (ông T) giao đủ số tiền còn lại cho bên A (bà L) quy định tại Điều 3 trong hợp đồng. Qúa trình giải quyết vụ án hai bên đều thừa nhận. Do đó, đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Giao dịch đặt cọc giữa người đặt cọc là ông Nguyễn Văn T với bên nhận tiền cọc là bà Huỳnh Thị Hồng L là giao dịch dân sự được giao kết trên cơ

sở tự nguyện giữa các bên và phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Theo B vẽ thửa đất bản đồ địa chính ngày 19/8/2013 thể hiện thửa đất nêu trên của bà L được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phê duyệt quy hoạch đất giao thông diện tích 54,3m^2 tại Quyết định số 559/QĐ-UBND ngày 19/02/2013.

Tại khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2013 được sửa đổi, bổ sung năm 2018 quy định: *"Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật…"*

Qua xác minh tại địa phương thì diện tích đất này chưa có kế hoạch bị thu hồi hàng năm. Do đó bà L có quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu của ông T, nhận thấy: Trong Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết có nội dung cam kết thể hiện**:***"Trong quá trình thực hiện nếu có trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thoả thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau". S*au khi đặt cọc thì ông T đã tìm hiểu và biết được toàn bộ thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch đường giao thông nên ông T đã liên hệ yêu cầu bà L trả lại tiền cọc cho ông T; bà L đã đồng ý trả lại tiền cọc với điều kiện khi nào bà bán được đất. Điều này thể hiện việc hai bên đã thỏa thuận đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đồng thời, tại Điều 3 về thời hạn đặt cọc và thanh toán trong Hợp đồng đặt cọc quy định: *"Thời hạn đặt cọc là 15 ngày, kể từ ngày 17/05/2021 đến 02/06/2021. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.",* tức là khi hai bên hoàn thành xong thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền thì bên B là ông T giao đủ số tiền còn lại cho bên A là bà L**.** Nhưng từ khi nhận tiền đặt cọc từ ngày 17/5/2021 đến ngày 02/6/2021 thì hai bên không thực hiện làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Cơ quan có thẩm quyền. Do đó, bà L cho rằng thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 17/5/2021 đến 02/6/2021 mà ông T không giao đủ tiền thì xem như bỏ cọc là không có cơ sở**.**

Như vậy, chứng minh quá trình thực hiện giao dịch khi ông T phát hiện đất nằm trong quy hoạch thì đã liên hệ trao đổi với bà L và bà L đã đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) phù hợp với phần "cam kết chung" trong hợp đồng đặt cọc và các tài liệu thể hiện trong hồ sơ vụ án. Do đó, việc ông T yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2021 giữa ông T với bà L và yêu cầu bà L hoàn trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) là có căn cứ chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án ông T không yêu cầu bà L phạt cọc nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Bản án sơ thẩm đã xem xét toàn diện yêu cầu khởi kiện và đánh giá chứng cứ đầy đủ khách quan. Việc bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật, bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo.

1. [5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không được ghi nhận.
2. [6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí mà bà L đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Áp dụng Điều 117, 328, 422, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng L.

Hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 17/05/2021 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Văn T và bên nhận cọc là bà Huỳnh Thị Hồng L.

Buộc bà Huỳnh Thị Hồng L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu T1 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Bà Huỳnh Thị Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Bà Huỳnh Thị Hồng L phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp theo Biên lai số 0008696 ngày 22/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa , tỉnh Đồng Nai.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu tiền số 0001548 và 0001549 ngày 25/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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.

4. 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

Trần Thị Mỹ Hạnh

Nơi nhận:
- TAND TP Biên Hòa;
- VKSND T. Đồng Nai;
- VKSND TP Biên Hòa;
- THADS TP Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu.