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: 74/2024/DS-PT
Ngày 19-4-2024
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 Đào Trọng Hải
Ông Trịnh Hoàng Anh

- 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 Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 240/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024, Thông báo về việc dời ngày xét xử số 14/2024/TB-TA ngày 21 tháng 3 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 46/2023/QĐ-TA ngày 19 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1959.
Trú tại: Tổ E, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:
Ông Hồ Duy T, sinh năm 1948.
Địa chỉ: H C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1964.
Trú tại: Tổ I, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T1:
Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1993.
Trú tại: Tổ I, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo

Giấy ủy quyền ngày 19-4-2024 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X:

Bà Phạm Thị H, sinh năm 1986 (có mặt)

Trú tại: Tổ B, ấp A, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 19-4-2024 (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Xuân S, sinh năm 1957.

Trú tại: Tổ E, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Lê Xuân N, sinh năm 1988.

Trú tại: Số F tổ D ấp B, xã Đ, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phạm Xuân L, sinh năm 1983.

Trú tại: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1989.

Trú tại: Tổ D, khu phố L, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người kháng cáo*:

1. Bà Nguyễn Thị Kim O – Nguyên đơn.

2. Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:

Ngày 30-10-2021, bà Nguyễn Thị Kim O và bà Nguyễn Thị X thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 231, 232 tờ bản đồ 06 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận: Thửa đất số 231 là 120.000.000đ/m ngang, giá trị là 2.470.000.000 đồng; thửa đất số 232 là 120.000.000đ/m ngang, giá trị là 2.280.000.000 đồng. Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn T1.

Sau khi thỏa thuận, các bên thống nhất ký 02 hợp đồng đặt cọc riêng cho 02 thửa đất, hợp đồng do bà Nguyễn Thị Thanh T3 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 T3 viết trực tiếp bằng bút bi màu xanh trên giấy màu trắng là bản nằm trên (bản này do bà X lưu giữ), bản giấy vàng và chữ in bằng giấy than là bản nằm dưới bản màu trắng (bản này bà O lưu giữ), chữ viết và chữ ký chỉ thực hiện ở bản màu trắng, còn chữ 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.

Đến ngày 02-11-2021, bà X lại tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng cho cháu của bà X thửa đất số 231 nên bà O trả thêm cho bà X 100.000.000 đồng cho thửa đất số 231 thì bà X mới đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà O, do vậy giá thửa

đất 231 là 2.570.000.000 đồng.

Bà O đã đặt cọc cho bà X tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng cho cả 02 thửa đất số 231 và 232 thành 03 lần, cụ thể:

- Ngày 30-10-2021, bà O đặt cọc cho bà X số tiền 100.000.000 đồng cho thửa đất số 231 và 100.000.000 đồng cho thửa đất số 232.

- Ngày 06-11-2021, bà O đặt cọc tiếp số tiền 750.000.000 đồng cho thửa đất số 231 và 232.

- Ngày 09-11-2021, bà O đặt cọc số tiền 750.000.000 đồng cho thửa đất số 231 và 232.

Thời hạn các bên thỏa thuận công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất là 30 ngày tính từ ngày 30-10-2021 đến ngày 30-11-2021, bà O sẽ giao đủ số tiền còn lại là 3.150.000.000 đồng cho bà X, ông T1.

Tuy nhiên, đến ngày 30-11-2021, bà O phát hiện bị Covid nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng 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 tức là đến ngày 05-12-2021.

Đến ngày 04-12-2021, bà O có nhờ ông Phạm Xuân L chở đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà X. Bà O đã chuẩn bị tiền trong tài khoản SHB của mình là 1.155.000.000 đồng, hơn 2.000.000.000 đồng tiền mặt và trong tài khoản của con trai bà O tên Lê Xuân N số tiền 821.211.509 đồng phụ thêm cho bà O để giao cho bà X. Trên đường đi, bà O có điện thoại cho bà X đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất thì bà X không đồng ý bán 02 thửa như đã thỏa thuận, bà X chỉ đồng ý bán thửa đất số 232 cho bà O còn thửa đất 231 bà X đã bán cho cháu của bà X, cháu bà X tên gì bà O không biết, bà X chỉ nói miệng với bà O, bà O không có chứng cứ nộp cho Tòa án. Việc bà X đổi ý không bán thửa 231, 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 02 thửa 231 và thửa 232 nên đã đồng ý trả thêm cho bà X 100.00.000 đồng cho thửa 231 và bà X đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất. Nhưng đến khi ra công chứng ngày 04-12-2021 bà X lại thay đổi ý không chuyển nhượng cho bà O nữa. 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 T1 (chồng bà X) biết và đồng ý việc chuyển nhượng này, trong hai hợp đồng đặt cọc ông T1 đều ký tên và xác nhận đồng ý bán diện tích đất theo thỏa thuận.

Bà O xác định lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện được việc chuyển nhượng thửa đất 231, 232 là do bà X, cụ thể: Ngày 30-10-2021, bà X thỏa thuận bán cho bà O 02 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 231 nhưng bà O không có chứng cứ nộp cho Tòa án. Ngoài ra, ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 30-10-2021 nhưng ngày 01-11-2021 bà X và ông T1 lại ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 và thế chấp 02 thửa đất đã ký hợp đồng đặt cọc với bà O cho Ngân hàng.

Trong phiên hòa giải ngày 09-6-2023 và các phiên hòa giải trước đây bà O khai: Sau khi hết thời hạn đặt cọc do bị Covid nên bà O có thỏa thuận xin bà X thêm 05 ngày để chuẩn bị tiền chuyển nhượng đất giao cho bà X. Khi chưa hết 05 ngày thì ngày 04-12-2021 bà O đã nhờ ông L chở bà O ra Văn phòng công chứng và bà O hẹn bà X ra ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên tại phiên hòa giải ngày 27-7-2023, bà O lại khẳng định đến ngày 14-12-2021 bà O mới điện thoại cho bà X để ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 231 và 232 tờ bản đồ 06 xã P thì bà X không đồng ý vì cho rằng bà O đã vi phạm thời hạn hai bên thỏa thuận. Do vậy, bà O đã khởi kiện bà X, ông T1 tại Tòa án.

Tại 02 hợp đồng đặt cọc ngày 30-10-2021, bà O và bà X thỏa thuận nếu bà O không trả đủ số tiền còn lại cho bà X trong thời hạn thỏa thuận thì bà O mất tiền cọc, còn bà X không bán đất cho bà O thì bà X phải bồi thường gấp 03 lần tiền cọc cho bà O. Do bà X đổi ý không bán đất cho bà O nên bà X đã vi phạm thỏa thuận giữa hai bên.

Vì vậy, bà O yêu cầu: Hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 30-10-2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim O và bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn T1; buộc bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn T1 hoàn trả lại cho bà O số tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng và phạt cọc là 1.700.000.000 đồng, tổng cộng là 3.400.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O, ông Hồ Duy T trình bày:

Ông T thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà O. Ngày 04-12-2021, bà O được ông Phạm Xuân L chở đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà X nhưng bà X chỉ đồng ý bán 01 thửa cho bà O, vấn đề này được ông L xác nhận trong Bản khai trước đây tại Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm lần 1, phía bị đơn có yêu cầu Tòa án hoãn phiên tòa để cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ là đoạn ghi âm giữa bà O và bà X trao đổi về việc bà O không có tiền để thanh toán tiền chuyển nhượng đất còn lại cho bà X và phía bà O phải nộp thêm chứng cứ về việc ngày 04-12-2021 có điện thoại cho bà X yêu cầu đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà X không đồng ý, tuy nhiên các ý kiến này đều không được ghi vào Biên bản phiên tòa.

Phía bị đơn cho rằng đến hạn cuối ngày 30-11-2021 thì 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X, ông T1 được cấp đối với 02 thửa đất 231, 232 vẫn đang thế chấp ngân hàng và đã chuẩn bị đủ tiền để đi thanh toán cho ngân hàng rút 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này về ký hợp đồng với bà O, nhưng cho đến ngày 23-5-2022 bị đơn mới trả tiền cho Ngân hàng và rút 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Như vậy, trong thời hạn 2 bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà X, ông T1 cũng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O, do vậy ông T1, bà X là người vi phạm thỏa thuận.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X (do bà Phạm Thị H đại diện) trình bày:

Bà Nguyễn Thị X xác định chữ ký trong 02 hợp đồng đặt cọc ngày 30-10-2021 là của bà X và bà X đã nhận của bà Nguyễn Thị Kim O tổng số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 231 và thửa đất số 232, tờ

bản đồ số 06 xã P, huyện X, 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 02 thửa đất nói trên theo quy định và bà O sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bà X. Nếu bà O không trả đủ số tiền còn lại cho bà X như đã thời hạn 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. Ngày 30-11-2021 đến ngày 05-12-2021, bà O không liên hệ với bà X. Đến chiều ngày 06-12-2021, bà X có chủ động 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, bà X có chứng cứ là đoạn ghi âm và được lập thành Vi bằng đã nộp cho Tòa án. Đến ngày 09-12-2021, bà O cũng không có tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng nên bà X chủ động liên hệ với bà O để trả lại tiền đặt cọc nhưng bà O không đồng ý mà đòi khởi kiện bà X ra Tòa án.

Bà X xác nhận ngày 30-10-2021, bà X thỏa thuận bán cho bà O 02 thửa đất 231 và thửa đất 232 nhưng đến ngày 02-11-2021, do cháu của bà X có ý muốn mua lại thửa 231 nên bà X có nói cho bà O biết, bà O vẫn yêu cầu được mua cả 02 lô đất và đồng ý trả thêm 100.000.000 đồng cho lô 231, có ghi ở mặt sau Hợp đồng đặt cọc ngày 30-10-2021 và bà X đồng ý. Ngày 01-11-2021, bà X, ông T1 có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 như bà O đã trình bày nhưng việc này không ảnh hưởng gì đến quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà O và ông T1, bà X.

Ngày 30-11-2021, bà X, ông T1 đã chuẩn bị đủ tiền (đã cung cấp cho Tòa án chứng cứ giấy cam kết mượn tiền ngày 30-11-2021 của ông Trần Văn H1 với số tiền 2 tỷ đồng để đi thanh toán cho Ngân hàng R 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất 231, 232 về ký hợp đồng với bà O nhưng sau đó bà X thấy bà O không có tiền nhận chuyển nhượng đất với bà X nên đến ngày 23-5-2022 mới trả tiền cho Ngân hàng và rút 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho đến nay.

Đến ngày 14-12-2021, bà O mới yêu cầu bà X ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa 231 và 232 tờ bản đồ 06 xã P thì bà X không đồng ý vì bà O đã vi phạm thời hạn thỏa thuận giữa hai bên nên xảy ra tranh chấp, và bà O khởi kiện bà X, ông T1.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà O thì bà X đồng ý hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 30-11-2021 giữa bà X, ông T1 và bà O; không đồng ý hoàn trả cho bà O tiền cọc 1.700.000.000 đồng và không đồng ý phạt cọc 1.700.000.000 đồng 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 bị mất tiền cọc.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 (do bà Nguyễn Thị Thanh T2 đại diện) trình bày:

Ông Nguyễn Văn T1 xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 231 và thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ do một mình bà X và bà O thỏa thuận, ông T1 không tham gia. Tuy nhiên, ông T1 vẫn đồng ý việc chuyển nhượng đất như 02 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 T1.

Ông T1 và bà X đã nhận của bà O tổng số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng. Ông T1 đồng ý với ý kiến của đại diện theo ủy quyền bà X, không bổ sung thêm.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thanh T3 trình bày:

Hợp đồng đặt cọc ngày 30-10-2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim O và bà Nguyễn Thị X là do bà T3 viết và ký tên với tư cách là người làm chứng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và ký hợp đồng đặt cọc như đại diện 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 T3 để nhờ bà T3 nói với bà X cho bà O kéo dài thêm thời gian công chứng. Theo bà T3 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. Ông Phạm Xuân L là người chở bà O đi ký hợp đồng đặt cọc và chứng kiến đến lần đặt cọc thứ 2, ngoài ra ông L không biết gì về thỏa thuận giữa bà O và bà X sau khi ký hợp đồng đặt cọc, lời khai của ông L trong Bản khai tại Tòa án chỉ là do ông L nghe bà O kể lại.

Người làm chứng ông Phạm Xuân L trình bày:

Ông L là người môi giới cho bà Nguyễn Thị Kim O nhận chuyển nhượng thửa đất số 231 và thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06 xã P, huyện X của bà X, ông T1. Ông L chỉ chứng kiến việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc với nhau và nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như ý kiến hai bên đã trình bày. Ngoài ra ông L không biết thêm thỏa thuận nào khác giữa hai bên.

Tại Bản án sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 30-10-2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim O và bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn T1.

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn T1 với số tiền 1.700.000.000 đồng.

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 26-9-2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 1.700.000.000 đồng.

Ngày 26-9-2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm

theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 30-10-2021 do lỗi chậm thực hiện nghĩa vụ của bên mua theo khoản 1 Điều 424 Bộ luật Dân sự 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị X (do bà Nguyễn Thị Thanh T2 và bà Phạm Thị H đại diện) rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn; 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 yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng.

Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

1. Bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X thống nhất thỏa thuận hủy 02 hợp đồng đặt cọc cùng ngày 30-10-2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231 và thửa đất số 232, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền đặt cọc là 1.670.000.000 (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị Kim O đồng ý nhận lại số tiền đặt cọc nêu trên và tự nguyện không yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X phải trả lại số tiền đặt cọc 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

3. Bà Nguyễn Thị Kim O không yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X trả số tiền phạt cọc 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng.

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 trên số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị Kim O được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

5. Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Kim O được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

- 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 nguyên đơn và bị đơn nộp trong thời hạn luật định.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O và bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn ông T1, bà X vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân S vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người làm chứng ông Phạm Xuân L vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm; bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X (do bà Nguyễn Thị Thanh T2 và bà Phạm Thị H đại diện) rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với việc giải quyết yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn, chỉ giữ yêu cầu kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Xét việc rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và rút một phần yêu cầu kháng cáo nêu trên của bị đơn là toàn hoàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 289 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn liên quan đến số tiền phạt cọc 1.700.000.000 đồng.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị X đối với số tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng*:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O và bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X (do bà Nguyễn Thị Thanh T2 và bà Phạm Thị H đại diện) đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự vắng mặt, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 289 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn liên quan đến việc giải quyết yêu cầu phạt cọc 1.700.000.000 đồng của nguyên đơn. Phần bản án sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ban hành bản án phúc thẩm (19-4-2024).

2. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

2.1. Bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X thống nhất thỏa thuận hủy 02 hợp đồng đặt cọc cùng ngày 30-10-2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231 và thửa đất số 232, tờ bản đồ số 6, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2. Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền đặt cọc là 1.670.000.000 (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị Kim O đồng ý nhận lại số tiền đặt cọc nêu trên và tự nguyện không yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X phải trả lại số tiền đặt cọc 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

2.3. Bà Nguyễn Thị Kim O không yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X trả số tiền phạt cọc 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng.

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 trên số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị Kim O được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi. Hoàn trả cho bà O số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010738 ngày 31-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.5. *Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005368 ngày 26-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị Kim O được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi. Hoàn trả cho bà O số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005404 ngày 03-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19-4-2024).

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;
- TAND H. X, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. X, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. X, 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

Cao Minh Vỹ