TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 29/2023/DS-PT Ngày 31- 8 -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 HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thiện

*Các Thẩm phán:*Bà Trương Thị Lệ Thu, bà Nguyễn Thị Thương Huyền

***- Thư ký phiên tòa*:** Nguyễn Thị Thắm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa**:* Bà Hồ Thị Thùy Linh- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2023/TLPT-DS ngày 13/6/2023 về tranh chấp "hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân TP. Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2023/QĐXX-PT ngày 04/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2023/QĐ-TA ngày 18/8/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1988

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn T - Luật sư - Văn phòng L4, thuộc Đoàn luật sư H3

Địa chỉ: Số nhà D, đường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số nhà A, ngõ I, đường L, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1988

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

- Bà Mai Thị T2, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

- Bà Lê Thị X, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt)

- Bà Lê Thị L1, sinh năm: 1990; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

- Ông Lê Văn L2, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt).

- Ông Trần Thanh H1, sinh năm: 1988; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị Thu T1 - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân TP. Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh và các tài liệu có tại hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 14/9/2021, vợ chồng ông sơn, bà L và bà Trần Thị Thu T1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 29 ở thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh, số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, thời hạn cọc là 45 ngày kể từ ngày 14/9/2021, khi ký hợp đồng bà T1 giao trực tiếp số tiền đặt cọc cho ông S 150.000.000 đồng. Khi giao kết hợp đồng có bà Lê Thị X, ông Lê Văn L2, bà Mai Thị T2, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H2 chứng kiến. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T1 nói với ông S mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển lên 100% đất thổ cư để phân thành 4 lô đồng thời để bà T1 tự làm thủ tục chuyển nhượng đất. Khi ông S lấy bìa đất ở ngân hàng ra thì bà T1 yêu cầu ông S đưa bìa đất cho ông L2 để ông L2 giao lại cho bà T1. Khoảng 2 ngày sau, bà T1 gửi cho ông S 04 tờ giấy ủy quyền để ông S đi chứng thực ủy quyền cho bà T1 làm thủ tục lên 100% đất ở đồng thời sang tên. Do không có mặt bà T1 nên UBND xã không làm thủ tục ủy quyền, ông S gọi điện thông báo cho bà T1 biết. Ngày hôm sau có người đến xem đất, ông S hỏi thì họ nói anh là người cò đất (sau đó ông S biết đó là anh H1 phó phòng tài nguyên môi trường). Sau hai ngày kể từ ngày anh H1 đến xem đất thì bà T1 đến nhà bà X và thông báo không mua đất này nữa với lý do, đất nằm trong quy hoạch và yêu cầu ông S thực hiện đúng như hợp đồng đặt cọc là bồi thường cho bà T1 vì ông S lừa dối,

sau đó bà T1 bỏ về. Khoảng 10 ngày sau ông S có lên Phòng tài nguyên môi trường huyện T, tỉnh Hà Tĩnh hỏi đất có nằm trong quy hoạch dự án không, thì được biết đất không nằm trong quy hoạch. Ông S làm đơn xin xác nhận đất không có quy hoạch thì được UBND huyện T và UBND xã T trả lời bằng văn bản, đất không nằm trong diện quy hoạch và ông S thông báo cho bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà T1 vẫn từ chối, bà T1 cho rằng văn bản không đúng thẩm quyền. Tối ngày 14/2/2022 ông L2 đến nhà ông S nói, bây giờ bà T1 không lấy đất nữa, vợ chồng giảm giá rồi gì dượng giới thiệu người khác mua cho nhưng ông S không đồng ý.

Gia đình ông S đã nhiều lần yêu cầu bà T1 thực hiện hợp đồng hoặc nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông S trả lại tiền đặt cọc nhưng bà T1 vẫn từ chối và cũng không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S.

Thời hạn thực hiện hợp đồng đã hết và bà T1 vi phạm hợp đồng nên ông S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2021 giữa bà Trần Thị Thu T1 (bên đặt cọc) với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L (bên nhận đặt cọc) đã chấm dứt hiệu lực do bên bà Trần Thị Thu T1 vi phạm hợp đồng. Bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L được hưởng số tiền bà T1 đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Buộc bà Trần Thị Thu T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 570472 do UBND huyện T cấp ngày 06/9/2017 mang tên ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L cho vợ chồng ông S, bà L.

Bị đơn bà Trần Thị Thu T1 trình bày:

Ngày 14/9/2021, thông qua giới thiệu của bà Lê Thị X, bà có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 29 ở thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh với vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L. Sau khi xem đất, bà đưa cho vợ chồng ông S bà L 40.000.000 đồng và ngày hôm sau bà có nhờ anh Lê Văn L2 giao số tiền đặt cọc còn lại là 110.000.000 đồng cho ông S. Sau khi ký hợp đồng hai ngày, bà có nhờ anh H1 Phó phòng tài nguyên môi trường huyện T, tỉnh Hà Tĩnh xuống kiểm tra đất thì anh H1 nói, đất nằm trong dự kiến quy hoạch. Ông S yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà T1 yêu cầu ông S, nếu có xác nhận đất không có trong quy hoạch thì sẽ trồng đủ tiền và làm công chứng. Khi ông S có văn bản xác nhận đất chưa có quyết định quy hoạch thì bà nói với anh L2 hẹn gia đình ông S ra công chứng thì ông S nói, em không bán cho chị nữa. Khoảng tháng 02/2022 ông S đến gặp bà để đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại tiền cọc nhưng bà T1 trả lời qua điện thoại, một là thực hiện đúng hợp đồng, hai là chịu phạt, ba là khởi kiện ra

Tòa chứ bà không tiếp tại nhà, ông S không đồng ý với các ý kiến bà đề ra, sau đó ông S còn dọa bà sẽ khởi kiện ra Tòa và bà mất tiền cọc. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm đó đang nằm ở ngân hàng, sau khi nhận tiền đặt cọc, ông S rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra giao lại cho anh L2, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh L2 đã giao lại cho bà quản lý. Bà T1 yêu cầu gia đình ông S thực hiện hợp đồng trong khoảng thời gian dài nhưng gia đình ông S không thực hiện, nên hiện nay bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, bên nhận đặt cọc vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà T1 yêu cầu ông S phải trả lại số tiền 150.000.000 đồng đặt cọc; phạt cọc 150.000.000 đồng theo quy định.

Những người làm chứng: Bà Lê Thị X, bà Mai Thị T2, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị L1 đều trình bày:

Vào ngày 14/9/2021 tại nhà ông bà Nguyễn Văn H2, Lê Thị X ở thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh, bà Trần Thị Thu T1 đã ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Nguyễn Văn S bà Nguyễn Thị L số tiền 150.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 29, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 570472 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/9/2017.

Người làm chứng ông Lê Văn L2 trình bày: Khoảng tháng 02 dương lịch năm 2021, bà Trần Thị Thu T1 có hỏi mua miếng đất của vợ chồng ông S bà L. Do bà Trần Thị Thu T1 không đủ tiền đặt cọc nên có mượn ông 110.000.000 đồng để đặt cọc cho vợ chồng ông S bà L, ông và bà T1 giao tiền cho ông S bà L tại nhà ông bà Hòa X1. Ngày hôm sau bà T1 nhờ ông lại nhà ông bà Sơn L3 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1, còn diễn biến việc mua bán đất giữa bà T1 với ông S bà L3 sau này ông không biết.

Khoảng tháng 02 hoặc tháng 3 dương lịch năm 2022, vợ chồng ông có ra nhà ông S bà L3 hỏi bớt giá cho bà T1, ông S bà L3 yêu cầu bà T1 xuống gặp trực tiếp ông S bà L3 mới làm việc, sau đó bà T1 nói ông S bà L3 lên phòng công chứng để nhận tiền và ký hồ sơ chuyển nhượng đất (không nói rõ lên Văn phòng Công chứng nào) nhưng ông S không đồng ý vì không có bà T1 làm việc trực tiếp với ông S và ông có nói với ông S, cứ lên đó có người trực tiếp đưa tiền đầy đủ cho vợ chồng ông là được mà vợ chồng ông S không đồng ý. Sau đó ông S bà L3 nói không bán đất nữa để lấy bìa về làm kết hợp hai thửa đất lại.

Người làm chứng ông Trần Thanh H1 trình bày:

Trong quá trình đi khảo sát giới thiệu địa điểm thực hiện dự án đầu tư thương mại dịch vụ cho một nhà đầu tư Lộc Hà muốn tìm vị trí thực hiện dự án

đầu tư tại xã T, tình cờ có bà T1 đi cùng, bà có trao đổi và tiện đường nhờ đi xem qua một số điểm đất tại các xã T, T, T ông có đi cùng 05 đến 07 điểm trên 3 xã. Do thời gian đã lâu khoảng năm 2021 nên không nhớ chính xác đã đi kiểm tra những vị trí nào. Tuy nhiên ông khẳng định, việc kiểm tra không thể có sai sót và tại đó ông đã trả lời công khai để bà T1 cũng như chủ đất cùng biết, không giấu diếm thông tin hoặc chỉ cung cấp thông tin riêng cho bà T1, không vụ lợi hay có động cơ cá nhân mà cung cấp sai thông tin. Việc ông, là cung cấp thông tin quy hoạch một cách chính xác, theo quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh P, còn việc thảo luận mua bán là việc dân sự của các bên nên ông không tham gia, can thiệp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của TAND TP. Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 2 Điều 229; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 278; khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2021 giữa bà Trần Thị Thu T1 (bên đặt cọc) đã ký kết với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L (bên nhận đặt cọc).

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu số tiền mà bà Trần Thị Thu T1 đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Buộc bà Trần Thị Thu T1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 570472 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 06/9/2017 mang tên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10/5/2023 bà Trần Thị Thu T1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh sau khi nhận xét về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các bên đương sự đã đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của của bà Trần Thị Thu T1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Toà án nhân dân TP. Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu T1 hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 184 BLTTDS, Điều 429 BLDS thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Thu T1 Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tòa án sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ tư cách của những người tham gia tố tụng. Bà T1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Lê Văn L2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ và chứng minh theo theo quy định tại chương 7 BLTTDS là không có căn cứ vì: Trong Hợp đồng đặt cọc ký kết giữa bà T1, ông S, bà L ngày 14/9/2021 ông L2 ký với tư cách người làm chứng. Ông L2 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2.2] Về hình thức, nội dung hợp đồng đặt cọc đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Ngày 14/9/2021 bà Trần Thị Thu T1 (bên đặt cọc) ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L (bên nhận đặt cọc) để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 92, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh, đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 570472 ngày 06/9/2017 cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L. Số tiền bà T1 đặt cọc cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L là 150.000.000 đồng, giá trị thửa đất chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Ông S, bà L và bà T1 đều thừa nhận có việc ký hợp đồng như trên và số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

[2.4] Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L2 (ông L2 được bà T1 nhờ đến nhà ông S, bà L lấy). Ông L2 đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L cho bà Trần Thị Thu T1. Bà Trần Thị Thu T1 thừa nhận bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 570472 ngày 06/9/2017 của vợ chồng anh Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L.

[2.5] Tại điểm 2.1 Điều 2 trong hợp đồng đặt cọc các bên lập ngày 14/9/2021 thể hiện nội dung: "Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 14/9/2021 hai bên sẽ tới tổ chức Công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Sau khi ký hợp đồng đặt cọc được khoảng 6 đến 10 ngày thì bà T1 đã trực tiếp đến gặp vợ chồng ông S, bà L tại nhà bà Lê Thị X và nói với vợ chồng ông S, bà L là không mua đất nữa với lý do thửa đất đặt cọc chuyển nhượng nằm trong quy hoạch. Căn cứ vào đơn xin xác nhận của ông Nguyễn Văn S được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tĩnh H xác nhận ngày 20/12/2021 và công văn số 201/UBND-TNMT ngày 14/02/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T gửi ông Nguyễn Văn S đều thể hiện " Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 29, bản đồ đo đạc chỉnh lý xã T, vị trí thửa đất đến nay thuộc đất ở dân cư hiện trạng, không thuộc quỹ đất quy hoạch vào các mục đích khác". Sau khi nhận được thông báo của UBND xã T, UBND huyện T ông S đã Thông báo cho bà T1 biết. Tại điểm 5.1 Điều 5 trong hợp đồng bên A (bên đặt cọc) cam đoan *"Đã tìm hiểu rõ nguồn gốc nhà đất chuyển nhượng nêu trên; Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này";* tại điểm 5.2 Điều 5 trong hợp đồng bên nhận đặt cọc (bên B) cam đoan *"Tính đến thời điểm giao kết hợp đồng này bên B cam đoan thửa đất nêu trên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch, chưa nhận tiền đặt cọc hay hứa bán cho bất kỳ ai, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án"* . Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L đã thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng.

[2.6] Bà T1 trình bày bà yêu cầu gia đình ông S thực hiện hợp đồng trong khoảng thời gian dài nhưng gia đình ông S không thực hiện, nên hiện nay bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, bên nhận đặt cọc vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà T1 yêu cầu ông S phải trả lại số tiền 150.000.000 đồng đặt cọc; phạt cọc 150.000.000 đồng theo quy định. Bà T1 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh trình bày bà T1 là có căn cứ, trong khi bản thân bà T1 là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 570472 ngày 06/9/2017 của vợ chồng ông S, bà L. Mặt khác khi bà T1 gửi cho ông S 04 tờ giấy ủy quyền để ông S đi chứng thực ủy quyền cho bà T1 làm thủ tục lên 100% đất ở đồng thời sang tên, do không có mặt bà T1 nên UBND xã không làm thủ tục ủy quyền, ông S đã gọi điện thông báo cho bà T1 biết nhưng bà T1 cũng không đi làm thủ tục công chứng, chứng thực. Theo nội dung các bên đã thỏa thuận tại điểm 2.1 Điều 2 trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2021 thì thời hạn đặt cọc là 45 ngày, nhưng trong thời hạn đó bà Trần Thị Thu T1 không thực hiện hợp đồng. Do đó, bị đơn bà Trần Thị Thu T1 đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc.

[2.7] Tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc quy định "nếu bên A (bà Trần Thị Thu T1) từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất số tiền đặt cọc". Việc thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 328 BLDS.

[2.8] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu T1 không có cơ sở chấp nhận. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh là có căn cứ.

[2.9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn tiền án phí nên bà T1 thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác toàn bộ kháng cáo của bà Trần Thị Thu T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 02/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân TP. Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Toà án: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị Thu T1.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

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

Nguyễn Thị Thương Huyền Trương Thị Lệ T3 Trịnh Thị T4

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND cấp sơ thẩm;
- Chi cục THADS cấp sơ thẩm;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trịnh Thị Thiện