

Bản án số: 53/2024/DS-PT

Ngày 26 - 3 - 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 Xuân Long

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Văn Tâm

Ông Trịnh Hoàng Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, 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 313/2023/TLPT-DS ngày 20/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 30-8-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2024/QĐ-PT ngày 22-02-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2024/QĐ-PT ngày 20-3-2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Bà Đoàn Vũ Thị H, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị Ánh T1, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Vũ Hoàng Duy A, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Chu Đại T2, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*4. Người làm chứng:*

+ Bà Phạm Thị M, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Phạm Tiến D, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Đỗ Hoàng Huy K, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Trần Thế V, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Lê Quốc H2, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đỗ Thị T và bị đơn bà Đoàn Vũ Thị H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 14-5-2021 bà T và bà Đoàn Thị Vũ H ký hợp đồng đặt cọc công chứng số 1763 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T.

Nội dung hợp đồng: Bà H nhận tiền cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) để đảm bảo thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất 233, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với giá 9.100.000.000 đồng (chín tỷ một trăm triệu đồng) vào ngày 14-7-2021. Tiến độ thanh toán và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chia làm ba đợt: Đợt 1 vào ngày 14-5-2021, bà T đặt cọc cho bà H số tiền 2.000.000.000 đồng (hải tỷ đồng), đợt 2 ngày 14-6-2021, sau khi bà H giao trích lục bản đồ thì bà T đặt cọc tiếp 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), đợt 3 ngày 14-7-2021 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo quy định của pháp luật và bà T thanh toán số tiền còn lại là 5.100.000.000 đồng (năm tỷ một trăm triệu đồng). Trường hợp bên chuyển nhượng đổi ý không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc tương đương số tiền cọc đã nhận. Nếu bên nhận chuyển nhượng đổi ý không nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc. Ngoài ra, trước khi ký hợp đồng giữa bà T và bà H thỏa thuận bà H phải chịu trách nhiệm chỉnh lý lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà T từ 35m

mặt tiền thành 10m mặt tiền, cam kết giao thực tế ngang 10m, dài 23,5m, thô cư 100m<sup>2</sup>. Việc thỏa thuận này được hai bên lập biên bản viết tay với nhau.

Thực hiện hợp đồng phía bà T đã giao tiền cọc đợt 1 là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Nhưng thực tế bà T đưa cho bà H số tiền 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) cho bà T vào ngày 14-5-2021, còn giữ lại 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) chia hoa hồng cho những người môi giới như thỏa thuận giữa bà T và bà H. Bà T đã chia số tiền 100.000.000 đồng cho những người môi giới gồm: chia cho ông Vũ Hoàng Duy A số tiền 37.000.000 đồng, ông Chu Đại T2 số tiền 42.000.000 đồng, bà Hoàng Thị H1 số tiền 8.000.000 đồng. Đến ngày 14-6-2021, theo thỏa thuận đặt cọc phía bà T thanh toán tiếp 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) cho bà H sau khi bà H giao trích lục bản đồ. Tuy nhiên, ngày 14-6-2021 bà H vẫn không cung cấp được bản trích lục bản đồ nên bà T không phải đặt cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) đợt 2 và hai thỏa thuận đến ngày 17-6-2021 bà H trích lục chính lý diện tích đất cho bà T và bà T đặt cọc tiếp 2.000.000.000 đồng. Đến ngày 17-6-2021, bà H đã có trích lục nhưng không đúng theo số đo của bà T nên bà H hẹn lại đến ngày 23/6/2021 bà H sẽ trả lời cụ thể hơn khi nào có trích lục và tiến hành các thủ tục khác. Đến ngày 22-6-2021, hai bên thỏa thuận thống nhất ngày 14-9-2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và bà T thanh toán số tiền 7.100.000.000 đồng. Đến ngày 30-9-2021, bà H chưa chỉnh lý được nên hai bên thống nhất ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là 30-11-2021. Nếu đến ngày 30-11-2021 bà H không chỉnh lý được thì chịu toàn toàn trách nhiệm. Các lần thỏa thuận điều chỉnh ngày trích lục bản vẽ và ký hợp đồng hai bên có lập biên bản viết tay vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc. Đến 30-11-2021, hai bên không thực hiện hợp đồng. Ngày 01-12-2021 bà T chủ động liên hệ bà H để thực hiện hợp đồng, nhưng bà H cố tình trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ.

Do đó, nay bà T khởi kiện yêu cầu bà H có nghĩa vụ trả lại 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) tiền cọc đã nhận và phạt cọc 2.000.0000.000 đồng (hai tỷ đồng) như đã thỏa thuận.

*2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn trình bày:*

Bị đơn bà H xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc với bà T tại văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T vào ngày 14/5/2022. Nội dung hợp đồng đặt cọc như bà T trình bày. Nguồn gốc đất thừa đất 233, tờ bản đồ 03, phường Phú Mỹ là do bà Nguyễn Thị Ánh T1 uỷ quyền cho bà H được toàn quyền quản lý, sử dụng, đặt cọc, góp vốn, cho thuê, thế chấp... vào ngày 15-4-2021.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Do ban đầu bà H chuyển nhượng thừa đất với giá 9.000.000.000 đồng, nhưng bà Thuý yêu cầu tăng lên 9.100.000.000 đồng để bà T hưởng chênh lệch 100.000.000 đồng, do bà T nhận chuyển nhượng giùm cho người khác. Do đó, khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên bà H chỉ nhận 1.900.000.000 tỷ đồng tiền cọc, còn 100.000.000 đồng bà T cất lại để hưởng phần chênh lệch. Tuy nhiên, trên hợp đồng đặt cọc vẫn ghi số tiền cọc đợt 1 là 2.000.000.000 đồng. Do đó, đối với ý kiến nguyên đơn cho rằng hai bên

thoả thuận bà H chịu tiền phí môi giới và bà T giữ lại để chia cho môi giới là không đúng. Bà H xác nhận có nhận 1.900.000.000 đồng tiền cọc từ bà T trong đợt đặt cọc ngày 14-6-2021. Đối với số tiền 100.000.000 đồng trong thoả thuận cọc lần 1 bà T giữ lại để hưởng chênh lệch, không phải phí môi giới.

Bị đơn xác nhận bà H có ký và viết các nội dung thoả thuận tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc như bà T trình bày.

Lý do bà H viết và ký thêm các thoả thuận ở mặt sau của hợp đồng là do thửa đất số 233 bị thu hồi, nhưng diện tích quyết định thu hồi và thực tế thu hồi khác nhau. Bà T nhờ bà H chỉnh lý diện tích từ 35m chiều ngang mặt tiền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn 10m chiều ngang mặt tiền đúng với thực tế đang sử dụng. Nên bà H đồng ý chỉnh lý để bà T sử dụng và buôn bán trong thời gian sắp tới.

Thực hiện thoả thuận chỉnh lý diện tích, bà H có ký hợp đồng khoán việc với ông Hoàng Đỗ Huy K. Bà H đã cung cấp bản trích lục của Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tân Thành. Nhưng bà T viện lý do chiều ngang bản đồ 10,13m, không đúng với thoả thuận là 10m nên không nhận và từ chối. Nhận thấy ông K không hoàn thành hợp đồng khoán việc nên bà H đã nhờ bà Phạm Thị M giúp và đã nộp hồ sơ chỉnh lý bản thửa đất cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ. Tuy nhiên, do có sai sót trong công tác thu hồi đất khiến đất thực tế và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chênh lệch nên không chỉnh lý được đúng thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đã cam kết với bà T.

Ngày 30-11-2021, bà T hẹn gặp bà H lúc 11 giờ nhưng bà T không đến. Đến 13 giờ 30 bà T yêu cầu gặp bà H nhưng bà H bận việc nên hẹn bà T ngày 01-12-2021 đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng. Nhưng bà T nhất quyết ký ngày 30-11-2021 nên bà H có nhờ ông K đến phòng công chứng gặp bà T trước nhưng không có bà T ở văn phòng công chứng. Ngày 01/12/2021, bên bà H có tới Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T gặp bà T ra ký hợp đồng công chứng. Bà H cam kết sẽ tiếp tục thực hiện thủ tục chỉnh lý cho bà T sau khi nhận chuyển nhượng nhưng bà T không có tiền và bỏ về và hai bên không ký được hợp đồng công chứng. Việc này có bà Phạm Thị M làm chứng.

Đối với nội dung thoả thuận bổ sung ngày 30-9-2021, bà H cam kết nếu đến ngày 30-11-2021 chưa có đủ giấy có nghĩa là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và “hoàn toàn trách nhiệm” nghĩa là hoàn toàn chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục chỉnh lý, không phải chịu trách nhiệm phạt cọc.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

Bà H đồng ý sẽ trả lại cho bà Thuý số tiền cọc bà H nhận là 1.900.000.000 đồng và đồng ý trả thêm số tiền lãi theo lãi suất ngân hàng theo mức lãi không xác định kỳ hạn của Ngân hàng từ ngày bên bà H nhận là ngày 14/5/2021 cho đến ngày toà án xét xử hoặc giải quyết. Bà H không đồng ý với yêu cầu phạt cọc của bà T nếu vì bà H thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, tại phiên toà bà H xác định nội dung hợp đồng không quy định nghĩa vụ của bà H về việc chỉnh lý diện tích đất thửa 233, tờ bản đồ 03, phường

Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ. Nên bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Do bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên bà H được hưởng toàn bộ số tiền cọc 1.900.000.000 đồng. Do đó, bà H không đồng ý trả lại số tiền cọc 1.900.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất huy động của Ngân hàng.

3. *Quá trình tố tụng tại Tòa án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông Vũ Hoàng Duy A trình bày: Ông là người giới thiệu bà H cho môi giới phía bà T. Ngày 14-5-2021 ông có chứng kiến bà H, bà T ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng. Theo thỏa thuận hai bên giá trị chuyển nhượng thửa đất 233, tờ bản đồ 03, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ là 9.000.000.000 đồng, đặt cọc lần 1 là 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T đề nghị ghi trong hợp đồng 9.1 tỷ đồng để trích 100.000.000 đồng tiền môi giới, thời hạn ký hợp đồng ngày 14-7-2021, chậm nhất sau khi làm xong việc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà T chuyển khoản cho bà H 500.000.000 đồng, tại Văn phòng công chứng bà T thanh toán bằng tiền mặt 1.500.000.000 đồng. Đối với lần chuyển khoản ông không chứng kiến.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà H có chỉnh lý thửa đất mặt tiền 10.13m, nhưng bà T không đồng ý nên phải làm lại. Trong thời gian làm lại thì bị dịch bệnh, thực hiện chỉ thị 16 và đến nay thủ tục chưa thực hiện xong.

- Ông Chu Đại T2 trình bày: Ông T2 và bà T cùng tham gia nhóm môi giới bất động sản với nhau. Năm 2021 ông T2 có chở bà T đi giao dịch với bà H. Sau đó bà T có đưa cho ông một số tiền cụ thể bao nhiêu ông không nhớ. Do ông T2 chỉ đi chung xe với bà T nên bà T chia lộc. Ông T2 xác định số tiền đó không phải phí môi giới, do ông không môi giới cho bà T với bà H. Do đó là tiền chia lộc nên ông T2 không đồng ý trả lại.

- Bà Hoàng Thị H1 trình bày: Khoảng tháng 5/2021 bà H1 có nhận thông tin lô đất của bà H rao trên mạng điện tử nên có gửi thông tin cho bà T tự liên hệ với bà H giao dịch. Do bà H1 không tham gia nên không yêu cầu tiền phí môi giới nhưng bà H1 có nhận của bà T số tiền 8.000.000 đồng. Theo bà H1 đó là tiền bà T tự cho bà, vì theo bà H1 được biết phí môi giới do phía bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm. Nên nếu bà T yêu cầu thì bà H1 đồng ý trả lại số tiền 8.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Ánh T1 đã được thông báo, triệu tập nhưng không gửi ý kiến, tài liệu chứng cứ và vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

4. *Quá trình tố tụng tại Tòa án, những người làm chứng trình bày:*

- Ông Hoàng Đỗ Huy K trình bày: Trước đây ông có chứng kiến việc bà T và bà H thỏa thuận, ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T đối với thửa đất thửa 233, tờ bản đồ 03, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ. Nội dung thỏa thuận đã được thể hiện trong hợp đồng. Về thực hiện hợp đồng các bên chuyển khoản với nhau nên ông không chứng kiến việc này.

Sau khi ký hợp đồng, vào ngày 31-05-2021 ông có ký hợp đồng giao khoán chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Đoàn Vũ Thị H. Nội dung hợp đồng phía ông K có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 233, tờ bản đồ 03, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ với diện tích mặt tiền 10m, ngang đuôi đất 10m, thời hạn thực hiện chỉnh lý 2 tháng. Thực hiện hợp đồng phía ông K đã nộp hồ sơ cơ quan chức năng, đến ngày 23-6-2021 đã trích trích lục được bản vẽ diện tích 10.13m x 10m. Tuy nhiên, bà T nhất quyết yêu cầu chiều ngang mặt tiền phải 10m, nên ông phải thực hiện lại thủ tục đo đạc, trích lục bản vẽ chỉnh lý. Trong thời gian thực hiện lại thủ tục điều chỉnh bản vẽ trích lục trùng với thời dịch bệnh nên các cơ quan ngưng thủ tục. Do sợ phải bồi thường cho chị T nên khoảng tháng 10/2021 bà H đã thỏa thuận với ông K chấm dứt hợp đồng giao khoán để chuyển cho người khác thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình ông K thực hiện hợp đồng bà H thường xuyên gọi điện hỏi thúc tiến độ để ký hợp đồng công chứng cho bà T.

- Ông Phạm Tiến D trình bày: Ngày 30-11-2021, ông D cùng bà H đến Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T và chứng kiến bà H đề nghị bà T ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu bà T cần chỉnh lý giấy chứng nhận thì phải chờ đến khi có kết quả của cơ quan chức năng. Tuy nhiên, bà T không đồng ý và nói không có tiền ký hợp đồng rồi bỏ về.

- Ông Trần Thế V và ông Lê Quốc H2 trình bày: Ông V, ông H2 là người môi giới bà T cho bà H và có chứng kiến hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Số tiền bà đặt cọc 2.000.000.000 đồng, thực tế bà T đặt cọc cho bà H số tiền 1.900.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng bà T giữ lại chi trả phí môi giới. Thời hạn thực hiện hợp đồng là ngày 14-7-2021, chậm nhất sau khi chỉnh lý xong. Tuy nhiên trong quá trình chỉnh lý phải thực hiện chỉ thị 16 về phòng chống dịch bệnh nên chưa hoàn thành. Trong thời gian này ông V có chứng kiến bà T, bà H thỏa thuận khi nào thực hiện xong việc chỉnh lý mới ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Bà Phạm Thị M trình bày: Ngày 30-11-2021, bà M có cùng bà H đến Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T chứng kiến việc các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc trước đó. Tại Văn phòng công chứng bà M có chứng kiến bà H đề nghị bà T ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu bà T cần chỉnh lý giấy chứng nhận thì phải chờ đến khi có kết quả của cơ quan chức năng. Tuy nhiên, bà T không đồng ý và bỏ về.

Ngoài ra, trước đó bà H có ủy quyền cho bà M thực hiện thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 233, tờ bản đồ 03, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ với diện tích mặt tiền 10m, ngang đuôi đất 10m để chuyển nhượng cho bà T. Thực hiện ủy quyền ngày 25-10-2021, bà M đã nộp hồ sơ chỉnh lý cho Chi nhánh văn phòng đất đai thị xã Phú Mỹ và được hẹn trả kết quả vào ngày 22-11-2021. Khi đến hẹn bà M có đến nhận nhưng được trả lời đang xin ý kiến của Ủy ban nhân thị xã Phú Mỹ, vì trước kia Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ cấm mốc thu hồi sai ranh, nên phải mời các phòng ban làm việc để phục

hồi ranh đất thì mới chỉnh lý được. Đến thời điểm hiện nay hồ sơ chỉnh lý đã được các cơ quan thống nhất, đang chờ ý kiến của Phòng tài nguyên và môi trường báo cáo, trình Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ phê duyệt.

*5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 30-8-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T với bà Đoàn Vũ Thị H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Huỷ hợp đồng đặt cọc công chứng số 1763 quyền số 01/2021/ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T giữa bà Đỗ Thị T và bà Đoàn Vũ Thị H, đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ 03, toạ lạc tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Buộc bà Đoàn Vũ Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị T 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) tiền cọc đã nhận.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

*6. Nội dung kháng cáo:*

Ngày 11/9/2023, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận được đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị T có nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bà Đoàn Vũ Thị H có nghĩa vụ trả tiền cọc đã nhận 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng.

Ngày 11/9/2023, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận được đơn kháng cáo của bà Đoàn Vũ Thị H có nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bà Đỗ Thị T phải mất cọc; bà H không phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 1.900.000.000 đồng.

*7. Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bà Đỗ Thị T và bà Đoàn Vũ Thị H thống nhất thỏa thuận những nội dung sau đây:

- Bà T và bà H thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc công chứng số 1763 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T giữa bà Đỗ Thị T và bà Đoàn Vũ Thị H, đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ 03, toạ lạc tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Việc giải quyết hậu quả do không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ 03, toạ lạc tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do hai bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Về án phí:

Bà T tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Bà T và bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người 300.000 đồng.

*8. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, do các đương sự thống nhất với nhau về giải quyết vụ án; sự thỏa thuận trên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị T và Đoàn Vũ Thị H đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự ghi nhận những nội dung mà các đương sự đã thỏa thuận là có căn cứ.

[3] Về án phí sơ thẩm: Bà Đỗ Thị T tự nguyện chịu 300.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị T phải chịu 300.000 đồng.

Bà Đoàn Vũ Thị H phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 30-8-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, cụ thể như sau:

- Huỷ hợp đồng đặt cọc công chứng số 1763 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T giữa bà Đỗ Thị T và bà Đoàn Vũ Thị H, đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ 03, toạ lạc tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà T và bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc giao nhận tiền cọc do không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ 03, toạ lạc tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Về án phí sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị T tự nguyện nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 36.300.000đ (Ba mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005678 ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ; bà T được hoàn trả lại số tiền 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng).

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007426 ngày 14/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ; bà T đã nộp xong.

Bà Đoàn Vũ Thị H phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007436 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ; bà H đã nộp xong.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/3/2024).

5. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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 thị xã Phú Mỹ;

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

- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

**Cao Xuân Long**