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: 186/2023/DS-PT
Ngày: 28 - 9 - 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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Ngày 27 và 28 tháng 9 năm 2023, 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 154/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 196/2023/QĐ-PT ngày 17/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 196/2023/QĐ-PT ngày 06/9/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Xuân T, sinh năm 1977; Địa chỉ liên hệ: Ấp D, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Thu T1, sinh năm 1988; Địa chỉ liên hệ: 1547/6, đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà Tiêu Thị Ngọc T2, sinh năm 1997; Địa chỉ liên hệ nhà số G, đường H, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Ông Phạm Duy H, sinh năm 1980 - Luật sư – Văn phòng L1 – Đoàn luật sư tỉnh B. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1986; Địa chỉ liên hệ: 1547/6, đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Thu T1 là bị đơn trong vụ án.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đinh Xuân T và người đại diện ủy quyền của ông T trình bày: Ngày 09-3-2022, ông T và bà Phạm Thị Thu T1 lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo bà T1 chuyển nhượng cho ông T diện tích 1.036m^2, thửa đất 98/243, thửa mới (131), tờ bản đồ số 53 (mới 67), xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP775741/CN000701, giá chuyển nhượng là 2,7 tỷ đồng, cùng ngày 09-3-2022 ông T đã đặt cọc 300.000.000 đồng bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản số 76110000394366 đứng tên bà Phạm Thị Thu T1 02 lần, cụ thể: Lần 1, ông T chuyển 150.000.000 đồng, lần 2, ông T mượn tiền của bà Phạm Thị L và bà L chuyển cho bà T1 150.000.000 đồng. Tại thời điểm đặt cọc, bà T1 nói cho ông T biết diện tích đất trên bà T1 đang nộp hồ sơ tại UBND huyện C để làm thủ tục sang tên vợ chồng bà theo Giấy hẹn trả kết quả hồ sơ vào ngày 17-03-2022 nên hai bên thỏa thuận kéo dài thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng là 45 ngày là vào ngày 25-4-2022. Ngoài ra, hai bên thỏa thuận nếu trường hợp bên chuyển nhượng không chuyển nhượng thì sẽ phải đền gấp 2 lần tiền cọc là 600.000.000 đồng. Hết thời hạn 45 ngày, bà T1 xin gia hạn thêm 01 tháng nữa, ông T đồng ý. Ngày 25-4-2022, bà T1 viết Giấy thỏa thuận hẹn đến ngày 25-5-2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T nếu không đúng hẹn, bà T1 sẽ đền cọc 600.000.000 đồng. Đến hạn lần 2, bà T1 vẫn không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T là vi phạm thỏa thuận nên ông T khởi kiện yêu cầu bà T1 phải hoàn lại tiền cọc là 300.000.000 đồng, phạt cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng và hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09-3-2022.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị Thu T1 trình bày: Ngày 09-3-2022, bà T1 và ông T có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng diện tích 1.036m^2, thửa đất 98/243, thửa mới (131), tờ bản đồ số 53 (mới 67), xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP775741 và số CN000701 (gộp thửa). Bà T1 đã nhận đủ tiền cọc 300.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng đất là sau 45 ngày tính từ ngày 09-3-2022, tức là đến ngày 25-4-2022. Tại thời điểm đặt cọc, bà đã cho ông T biết bà đang nộp hồ sơ sang tên quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên từ ông Huỳnh Tấn T4 sang tên vợ chồng bà tại bộ phận một cửa ở của UBND huyện C, được hẹn trả kết quả vào ngày 17-3-2022. Tuy nhiên, đến ngày 25-4-2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C vẫn chưa làm xong thủ tục sang tên bà, mặc dù bà nhờ dịch vụ hỗ trợ việc trả kết quả nhanh, do đó, hai bên tiếp tục đàm phán để gia hạn nhưng ông T không đồng ý. Ông T dẫn 03 người đi cùng ép bà phải viết cam kết gia hạn 30 ngày tính từ ngày 25-4-3022 nếu không ra được sổ thì bà phải đền cọc với số tiền là 600.000.000 đồng. Do diện tích đất trên phải chỉnh lý ranh giới, phải đo đạc lại dẫn đến kéo dài thời gian ra sổ. Trước tình hình đó, bà tiếp tục gọi điện cho ông T để gia hạn nhưng ông T không đồng ý và các bên vẫn chưa thực hiện được việc chuyển nhượng đất. Đến nay cơ quan chức năng vẫn chưa thực hiện xong chỉnh lý ranh giới, vẫn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chưa ký hợp

đồng chuyển nhượng đất là nguyên nhân khách quan. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà có 02 phương án như sau:

+ Hai bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

+ Hoặc bà đồng ý hoàn trả tiền cọc 300.000.000 đồng và trả thêm 50.000.000 đồng như lãi suất của ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Tiêu Thị Ngọc T2 trình bày, hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì đến thời hạn thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bà T1 vẫn chưa được cơ quan chức năng làm xong thủ tục sang tên bà T1 nên đây là lỗi khách quan, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Bà T1 đồng ý hoàn lại tiền cọc 300.000.000 đồng; Không đồng ý phạt cọc vì nguyên nhân khách quan; Không đồng ý trả 50.000.000 đồng như lãi suất của ngân hàng mà bà T1 đã đồng ý trong các lần hòa giải trước và yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Ngày 09-3-2022, vợ ông là bà Phạm Thị Thu T1 ký hợp đồng đặt cọc với ông Đinh Xuân T về việc mua bán diện tích 1.036,7m^2 đất, gồm: Diện tích 268m^2 đất, thuộc thửa 243, tờ bản đồ số 53, tại xã Đ, C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 000701 cấp ngày 10-4-2019 và diện tích 901m^2, thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Đ, C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 775741 cấp ngày 13-12-2018. Tại thời điểm bà T1 ký hợp đồng đặt cọc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vẫn chưa chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông, vì hồ sơ còn vướng mắc do các chủ sử dụng của các hộ liền kề không thể cùng có mặt để làm thủ tục đất đai. Trong hợp đồng đặt cọc nêu trên không có chữ ký của ông, không đề cập đến việc ông cũng là chủ sử dụng hợp pháp của 02 thửa đất trên và ông cũng không ủy quyền cho vợ ông được toàn quyền ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất nên chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc chưa đúng, vi phạm Điều 117 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 và ông T vô hiệu.

- Người làm chứng bà Phạm Thị L, ông Phạm Xuân T5 trình bày: Ông, bà là vợ chồng, ở gần nhà ông Đinh Xuân T. Ngày 09-3-2022, vợ chồng ông, bà đi chơi cùng ông T xuống xã Đ, huyện C thực địa đất của bà Phạm Thị Thu T1. Sau khi ông T, bà T1 đồng ý đặt cọc 300.000.000 đồng để đảm bảo chuyển nhượng đất cho nhau nhưng ông T không đủ tiền nên hỏi vay ông, bà 150.000.000 đồng. Ông, bà đồng ý và bà L trực tiếp chuyển tiền vào tài khoản của bà T1 150.000.000 đồng, ghi rõ là tiền cọc đất. Đây là tiền ông, bà cho ông T vay để cọc đất của bà T1. Ông, bà không liên quan gì đến việc mua đất giữa ông T và bà T1. Số tiền này, không liên quan đến vụ án, ông, bà và ông T sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã quyết định như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc";

+ Buộc bị đơn bà Phạm Thị Thu T1 phải trả cho nguyên đơn ông Đinh Xuân T tổng số tiền là 900.000.000 đồng, trong đó, hoàn trả tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng.

+ Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09-3-2022 được ký kết giữa ông Đinh Xuân T và bà Phạm Thị Thu T1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 07-6-2023 bà T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022 vô hiệu, bà T1 hoàn trả cho ông T số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

- Ngày 26-6-2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có quyết định kháng nghị số 555/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nghĩa vụ bồi thường của bà T1 và án phí, cụ thể: Bà T1 phải trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng (gồm 300.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc) và bà T1 chỉ chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà T1 có nghĩa vụ trả cho ông T tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt nhưng bị đơn bà T1 có mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Phạm Duy H có mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Bị đơn bà T1 cho rằng ngày 25-4-2022 do có sự đe dọa của ông T là nếu bà không viết giấy hẹn thì ông T sẽ mời nhà báo quay phim chụp hình và tố cáo bà T1 là lừa đảo nên bà đã viết giấy hẹn đến ngày 25-5-2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, phía ông T không thừa nhận việc đe dọa bà T1 như bà T1 trình bày, bà T1 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Bà T1 cho rằng quyền sử dụng đất là của bà T1 và ông T3 nhưng ông T3 không ký hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, thấy: Bà T1 và ông T ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc cam kết thực hiện nghĩa vụ, không phải hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T3 không ký vào hợp đồng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Bà T1 ký hợp đồng đặt cọc do tự nguyện, nội dung hợp đồng đặt cọc không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có hiệu lực.

[4] Xét kháng cáo của bà T1 và kháng nghị của Viện kiểm sát:

[4.1] Ngày 09-3-2022, ông T và bà T1 ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.036m^2 thửa 98 và thửa 243, tờ bản đồ số 53, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.400.000.000 đồng sẽ được giao khi ký kết xong hợp đồng công chứng, thời hạn ký hợp đồng công chứng đến hết ngày 25/4/2022. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận nội dung: Gia hạn trong trường hợp chưa ra sổ, hoàn trả và bồi thường nếu hết thời gian thỏa thuận các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Thấy: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T, bà T1 có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội theo qui định tại các Điều 117, 119 và 328 của Bộ luật dân sự nên Hợp đồng đặt cọc ngày 09-3-2022 có hiệu lực pháp luật.

[4.2] Nguyên đơn ông T cho rằng đến thời hạn cam kết, bà T1 không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà T1 hoàn trả tiền nhận cọc 300.000.000 đồng, phạt cọc 600.000.000 đồng như cam kết.

Bị đơn bà T1 cho rằng đất nằm trong khu vực phải đo vẽ, chỉnh lý lại nên đến thời hạn cam kết, bà T1 không ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T được là nguyên nhân khách quan vì tại thời điểm này cơ quan có thẩm quyền chưa làm xong thủ tục sang tên bà T1, do đó bà T1 yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Bà T1 đồng ý hoàn lại tiền cọc 300.000.000 đồng; Không đồng ý phạt cọc vì lỗi khách quan; Không đồng ý trả 50.000.000 đồng như tiền lãi suất của ngân hàng mà bà T1 đã đồng ý trong các lần hòa giải trước đây.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 22-02-2022, ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị Thu T1 nộp 01 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đồng thời cấp đổi do đo mới bản đồ đối với 02 Giấy chứng nhận: CN 000701 và CP 775741, hẹn trả kết quả vào ngày 17-3-2022. Do hình thể, ranh giới thửa đất có sự thay đổi so với bản đồ địa chính năm 2009, Chi nhánh thông báo cho ông Nguyễn Đăng V (người được ủy quyền nộp hồ sơ) về việc hồ sơ chưa thể giải quyết, đồng thời, phải có ý kiến của chủ sử dụng đất, các hộ giáp ranh được UBND xã Đ kiểm tra xác minh hiện trạng sử dụng đất. Ngày 16-3-2022, ông V liên hệ Chi nhánh, sau khi nghe hướng dẫn, giải thích, ông V rút hồ sơ để liên hệ chủ sử dụng đất và UBND xã Đ bổ sung hoàn tất hồ sơ theo qui định. Ngày 18-7-2022, hồ sơ này nộp thành hồ sơ số 02 (chuyển nhượng quyền sử dụng đất - do Bưu điện huyện C chuyển đến).

Như vậy, sau khi được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thông báo hồ sơ sang tên bà T1 chưa thể giải quyết do hình thể thửa đất thay đổi, chưa có ý kiến của chủ sử dụng đất, các hộ giáp ranh được UBND xã Đ kiểm tra xác minh hiện trạng sử dụng đất. Ngày 16-3-2022, người đại diện theo ủy quyền của bà T1 đã rút hồ sơ.

Ngày 25-5-2022 là thời hạn cam kết cuối cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng đất như thỏa thuận nhưng đến ngày 18-7-2022, bà T1 mới nộp lại hồ sơ qua đường bưu điện, trong khi đó, các giấy tờ, tài liệu trong hồ sơ nộp lại ngày 18-7-2022 cũng giống các giấy tờ, tài liệu trong hồ sơ nộp ngày 22-02-2022. Điều này thể hiện bà T1 bỏ mặc hậu quả của hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 và ông T. Do đó, có cơ sở xác định, hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng đất là do lỗi chủ quan của bà T1, không nộp lại hồ sơ để Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên bà T1. Bà T1 cho rằng, hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nguyên nhân khách quan vì đến thời điểm này Chi nhánh Văn phòng Đ vẫn chưa làm xong thủ tục sang tên bà T1 là không có cơ sở. Căn cứ vào Điều 423, 427 của Bộ luật dân sự, bà T1 phải trả lại tiền đặt cọc, phạt cọc cho ông T và hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09-3-2022.

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 09-3-2022, hai bên thỏa thuận "…Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận 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 2 (hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng)".

Quá hạn lần 1, bà T1 không thực hiện đúng thỏa thuận nên ngày 25-4-2022, bà T1 cam kết "Hôm nay ngày 25-4. Tôi tên là Phạm Thị Thu T1 đã thỏa thuận với anh T. Sau 30 ngày nữa (25-5-2022) tôi sẽ công chứng cho anh T (Tôi sẽ chuyển nhượng từ tên Phạm Thị Thu T1 cho anh Đinh Xuân T). Nếu đến ngày 25-5-2022 tôi không công chứng được cho anh T tôi sẽ đền cọc với số tiền là 600.000.000 đồng (bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng). Thửa đất 98/243 (131), 53 (67)".

Theo nội dung trên thì các bên chỉ thỏa thuận thêm việc gia hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, không sửa đổi thay thế các điều khoản khác của hợp đồng đặt cọc ngày 09-3-2022. Vì vậy bà T1 chỉ phải trả cho ông T 600.000.000 đồng, gồm 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc như thỏa thuận tại phần cam kết chung tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 09-3-2022 và cam kết ngày 25-4-2022.

Từ nhận định trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát. Sửa bản án sơ thẩm.

[5] Chi phí tố tụng: Lệ phí khai thác sử dụng tài liệu, dữ liệu tài nguyên môi trường là 100.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Bị đơn bà Phạm Thị Thu T1 phải chịu 15.000.000 đồng đối với số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng phải trả cho nguyên đơn ông Đinh Xuân T.

[6.2] Ông Đinh Xuân T phải chịu 15.000.000 đồng đối với số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng không được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị Thu T1; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 328, 423, 427 của Bộ luật dân sự; các Điều 26, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Xuân T đối với bị đơn bà Phạm Thị Thu T1 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09-3-2022 được ký kết giữa ông Đinh Xuân T và bà Phạm Thị Thu T1.

1.2. Bà Phạm Thị Thu T1 có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Xuân T số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), gồm: Tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chi phí tố tụng là 100.000 đồng: Nguyên đơn ông Đinh Xuân T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Phạm Thị Thu T1 phải chịu 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

4.2. Ông Đinh Xuân T phải chịu 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), trừ vào tiền tạm ứng án phí là 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0002691 ngày 21-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoàn trả cho ông Đinh Xuân T 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Thu T1 không phải chịu. H1 lại cho bà T1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000640 ngày 07-6-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm