

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 220/2023/DS-PT

Ngày: 22 - 12 - 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 BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 22 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 199/2023/TLPT-DS ngày 01/11/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2023/QĐ-PT ngày 05/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Xuân Nh , sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Tổ 2, khu phố 6, phường H, thị xã Ch, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú: Khu phố 2, phường Hưng L, thị xã Ch, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Hà Thị S, sinh năm 1959; Địa chỉ cư trú: Khu phố 3, phường Minh Th , thị xã Ch, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn P, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn Bà Hà Thị S .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 01 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Bà Trần Thị Xuân Nh trình bày:

Ngày 26/4/2022, Bà Trần Thị Xuân Nh có ký hợp đồng đặt cọc với Bà Hà Thị S để ký hợp đồng chuyển nhượng đôi với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 42, có diện tích 369,2m² tọa lạc tại ấp 3, xã Minh Thành, huyện Ch (nay là khu phố 3, phường Minh Th, thị xã Ch), tỉnh Bình Phước. Đất được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Ch cấp cho Bà Hà Thị S, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BU 252148, số vào sổ cấp GCNQSDĐ là CH 01403. Giá trị chuyển nhượng là 8.500.000.000 đồng (Tám tỷ năm trăm triệu đồng). Bà Nh đã đặt cọc cho bà S 01 lần, tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), tại Ngân hàng Viettinbank thị xã Ch. Bà S gửi tiết kiệm, bà S cung cấp thông tin là đất hoàn toàn không có quy hoạch và nếu có quy hoạch sẽ trả lại tiền và hẹn 26/12/2022 sẽ ra phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên. Số tiền 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) còn lại bà Nh sẽ đưa hết cho bà S. Để xác nhận thửa đất có bị quy hoạch hay không, bà S có nộp tờ GCNQSDĐ vào một cửa của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ch và nhận giấy hẹn. Đến ngày nhận kết quả, bà Nh tới Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gặp bà S, bà S nhận tờ phiếu cung cấp thông tin thửa đất bị quy hoạch đường giao thông hoàn toàn, bà S đồng ý trả lại chị Nh số tiền là 1.500.000.000 đồng. Bà S nói: *“tiền của cô trong ngân hàng Viettinbank thị xã Ch còn 500.000.000 đồng, chiều 14 giờ hẹn gặp tại ngân hàng Viettinbank thị xã Ch, cô rút 500.000.000 đồng trả Nh trước, còn 1.000.000.000 đồng cô sắp xếp trả lại cho Nh”*. Tuy nhiên, chiều cùng ngày bà S không đến trả tiền như đã hẹn. Nay bà Nh yêu cầu Tòa án buộc Bà Hà Thị S phải trả lại tiền cọc số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) cho Bà Trần Thị Xuân Nh và tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 giữa Bà Trần Thị Xuân Nh và Bà Hà Thị S là vô hiệu.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hà Thị S là Ông Nguyễn Thành Th trình bày:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có tiến hành đặt cọc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 42, có diện tích 369,2m² tọa lạc tại ấp 3, xã Minh Thành, huyện Ch (nay là khu phố 3, phường Minh Th, thị xã Ch), tỉnh Bình Phước, đất được UBND thị xã

Ch cấp cho Bà Hà Thị S theo GCNQSDĐ số 252148, số vào sổ CH 01403. Bà S có nhu cầu bán nhà và đất nên biết bà Nh có nhu cầu mua để kinh doanh nên hai bên có gặp nhau thương lượng và bà Nh đã đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng, bà S đã nhận đủ số tiền trên. Bà Nh là người trực tiếp viết hợp đồng đặt cọc, do tin tưởng nên bà S cũng không xem cụ thể từng nội dung ghi trên hợp đồng mà chỉ tin vào lời nói, bà đã đồng ý tạo điều kiện cho bà Nh có thời gian dài để chuẩn bị tiền và có cơ hội “lướt sóng” nên mới thống nhất trong thời gian 08 tháng từ ngày ký hợp đồng 26/4/2022 đến ngày 26/12/2022 hai bên ra Văn phòng công chứng tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền 7 tỷ đồng còn lại. Trước khi bà và bà Nh ký kết hợp đồng đặt cọc phía bà Nh cũng đã tìm hiểu thông tin của thửa đất và bà có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh xem và bà Nh biết thửa đất của bà có 186m² nằm trong quy hoạch hành lang bảo vệ đường bộ nhưng bà Nh vẫn thống nhất ký hợp đồng đặt cọc. Thời điểm hai bên giao dịch là thời điểm đất ở địa bàn Chơn Thành đang sốt cao, thửa đất của bà cũng rất nhiều người liên hệ trả giá cao hơn nhưng bà vẫn giữ uy tín với bà Nh , vẫn đồng ý chờ 08 tháng theo sự thoả thuận, đến ngày ra công chứng nhưng phía bà Nh vẫn chưa tìm được người mua lại. Trước ngày 26/12/2022 tôi đề nghị bà Nh chuẩn bị ra Văn phòng công chứng tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận nhưng bà Nh không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà cho rằng đất dính quy hoạch tìm lý do để đòi lại tiền cọc. Nay phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bà Nh không thực hiện đúng nên bà Nh phải chịu mất cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch đã quyết định:

Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị Xuân Nh .

1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 giữa Bà Trần Thị Xuân Nh với Bà Hà Thị S .

2. Buộc bị đơn Bà Hà Thị S trả lại số tiền cọc 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) cho Bà Trần Thị Xuân Nh .

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 29/9/2023, bị đơn Bà Hà Thị S nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn về việc buộc bị đơn Bà Hà Thị S trả lại số tiền cọc 1.500.000.000 đồng cho Bà Trần Thị Xuân Nh .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của BLTTDS; Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Bà Hà Thị S ; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh về việc buộc bà S phải trả số tiền nhận cọc 1.500.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn Bà Hà Thị S làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà S , Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Xét về chủ thể và hình thức hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức văn bản, có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên, có người làm chứng, người nhận cọc và người đặt cọc đã ký, điểm chỉ vào văn bản. Các đương sự bà Nh , bà S ký kết tự nguyện và không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên và điểm chỉ trong hợp đồng. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Vì vậy, chủ thể và về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, 119 và Điều 328 BLDS năm 2015 nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Về nội dung hợp đồng: Theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 26 tháng 4 năm 2022 (viết tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 4 năm 2022) thể hiện Bà Trần Thị Xuân Nh nhận chuyển nhượng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 42, diện tích 369,2m² đất tọa lạc tại ấp 3, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay thuộc phường Minh Th, thị xã Ch) với giá 8.500.000.000đồng (*Tám tỷ năm trăm triệu đồng*) hai bên làm hợp đồng đặt cọc số tiền 1.500.000.000đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*). Trong vòng 08 tháng, kể từ ngày 26 tháng 4 năm 2022 đến ngày 26 tháng 12 năm 2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên B (bà Nh) phải thanh toán số tiền cho bên A (bà S) 7.000.000.000đồng (*Bảy tỷ đồng*). Trong trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không muốn bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc. Trường hợp nếu bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Trường hợp thửa đất bị dính quy hoạch thì bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 số tiền 1.500.000.000 đồng bà Nh đưa cho bà S lần 1 vào ngày 26/4/2022, mặc dù nội dung trong hợp đồng không ghi cụ thể là tiền đặt cọc nhưng quá trình giải quyết các bên đều thừa nhận số tiền này là tiền bà Nh đặt cọc cho bà S để nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 42 diện tích 369,2m², đồng thời tại phần cuối của hợp đồng các bên có thỏa thuận “*Trường hợp ...bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc...*” nên xác định số tiền 1.500.000.000 đồng thể hiện trên hợp đồng lần 1 vào ngày 26/4/2022 là tiền đặt cọc.

[2.3] Quá trình thực hiện hợp đồng bà Nh cho rằng đất bị quy hoạch đường giao thông nên bà Nh không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu bà S trả lại số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Nh thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Nh có biết thửa đất trên bị quy hoạch một phần diện tích quy hoạch làm đường giao thông, nhưng không biết quy hoạch toàn bộ diện tích, khi phát hiện thửa đất bị quy hoạch toàn bộ nên bà Nh không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bà S

trả lại tiền cọc. Vì khi ký kết hợp đồng đặt cọc, trong giấy đặt cọc các bên đã thỏa thuận với nhau, trường hợp thửa đất bị dính quy hoạch thì bên A (bà S) phải trả lại tiền cọc mà bên B (bà Nh) đã đặt cọc.

Bị đơn bà S và người đại diện theo ủy quyền của bà S cho rằng khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên đều biết thửa đất có một phần nằm trong quy hoạch đường giao thông theo như thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn quy hoạch toàn bộ thì bà S không biết. Đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà vẫn không nhận được thông báo nào từ cơ quan có thẩm quyền khẳng định đất của bà nằm trong quy hoạch và bị thu hồi không được phép chuyển nhượng. Do phía bà Nh không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nh . Bà yêu cầu bà Nh tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử thấy rằng, căn cứ vào chứng cứ các bên cung cấp là hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 4 năm 2022, quá trình giải quyết và tại phiên toà nguyên đơn bà Nh cho rằng trước ngày các bên thỏa thuận ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng 26/12/2022, phía bà Nh có nhờ bà S thu thập thông tin liên quan đến thửa đất và biết thửa đất bị quy hoạch toàn bộ làm đường giao thông, hai bên đã thỏa thuận với nhau và bà S đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà Nh nên đến ngày 26/12/2022 bà Nh không ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Lời trình bày của bà Nh không được bà S thừa nhận và không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện có việc thỏa thuận giữa hai bên và bà S đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà Nh như lời bà Nh trình bày. Mặt khác, phiếu cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ch ngày 11/01/2023 cho rằng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 42 thuộc quy hoạch đất ở đô thị và mở rộng đường giao thông, cụ thể theo xác minh Quy hoạch gần nhất với thời điểm các bên ký kết giao dịch đặt cọc là căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của UBND huyện Ch đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt tại Quyết định số 582/QĐ – UBND ngày 29/3/2022 thì thửa đất số 64, tờ bản đồ số 42 có diện tích quy hoạch đất ở đô thị khoảng 301,6m², phần diện tích mở rộng đường giao thông khoảng 67,6m² và Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của UBND huyện Ch đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt tại Quyết định số 562/QĐ – UBND ngày 25/3/2022 thì thửa đất số 64, tờ bản đồ số 42 có diện tích quy hoạch đất ở đô thị khoảng 301,6m², phần diện tích mở rộng đường giao thông khoảng 67,6m². Đồng thời, tại Công văn số 980/CN-VPĐKKĐĐ ngày 21/11/2023 thị xã Ch cũng xác định

thửa đất nói trên vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, bà Nh cho rằng bà S vi phạm thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc là chưa đủ căn cứ, trong khi đó bà Nh thừa nhận trước khi tiến hành giao dịch bà có biết thửa đất có 186m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà S cung cấp là phù hợp với thông tin thửa đất số 64, tờ bản đồ số 42 có 67,6m² nằm trong quy hoạch mở rộng đường giao thông. Bà Nh căn cứ vào nội dung thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 4 năm 2022 ghi “...*Trường hợp thửa đất bị dính quy hoạch thì bên A (bà S) phải trả lại số tiền mà bên B (bà Nh) đã đặt cọc...*” để yêu cầu bà S phải trả lại tiền là không phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nh không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo đề nghị của bà S và đề nghị HĐXX huỷ hợp đồng này. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nh về việc yêu cầu huỷ hợp đồng hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 4 năm 2022.

[3] Về lỗi của các bên dẫn đến huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc: Như đã phân tích tại mục [2.3] với những lý do mà bà Nh đưa ra cho rằng thửa đất các bên giao dịch bị dính quy hoạch là không có căn cứ, bà Nh không thực hiện đúng theo thoả thuận trong hợp đồng, ngày 26/12/2022 bà Nh không ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng, bà Nh không đúng hẹn theo thoả thuận hợp đồng đặt cọc nên phải tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Do vậy, lỗi không giao kết được hợp đồng đã thoả thuận thuộc hoàn toàn về bà Nh .

[4] Xét về hậu quả pháp lý của việc huỷ bỏ hợp đồng:

Nguyên đơn bà Nh yêu cầu bà S phải trả số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng. Bị đơn bà S không đồng ý vì cho rằng bà Nh là người vi phạm không thực hiện đúng cam kết nên bà Nh bị mất số tiền đã đặt cọc cho bị đơn. HĐXX xét thấy, trong hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 4 năm 2022 các bên có thoả thuận cụ thể: “...*Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thoả thuận hợp đồng đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A.*”...Do bà Nh là bên có lỗi dẫn đến việc các bên không thể tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận nên bà Nh phải mất số tiền nói trên.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Hà Thị S . Sửa bản án dân sự sơ thẩm

số 41/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch , tỉnh Bình Phước.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn Bà Trần Thị Xuân Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà S được chấp nhận nên bà S không phải chịu.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Bà Hà Thị S ;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch , tỉnh Bình Phước.

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117, 118, 119, 120, 328, 423 và Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định 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 Bà Trần Thị Xuân Nh về yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 4 năm 2022.

Huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 26 tháng 4 năm 2022 giữa Bà Trần Thị Xuân Nh với Bà Hà Thị S .

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị Xuân Nh về việc buộc bị đơn Bà Hà Thị S phải trả số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng. (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Bà Trần Thị Xuân Nh phải chịu số tiền 34.000.000 đồng (Ba mươi bốn triệu đồng) được trừ vào số tiền 30.500.000 đồng (Ba mươi triệu năm trăm nghìn đồng) bà Nh đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ch theo biên lai số 0012188, ngày 16/02/2022. Bà Nh còn phải nộp tiếp số tiền 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Bà Hà Thị S không phải chịu.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã Ch ;
- CCTHADS thị xã Ch ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Thị Nga