| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 179/2023/DS-PT<br>Ngày 25-9-2023<br>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 Trịnh Hoàng Anh;
Ông Cao Xuân Long.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Vũ Vân Thủy - 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 Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 174/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 176/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2023, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 156/2023/QĐ-TA ngày 14 tháng 9 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 114/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 9 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 172/2023/QĐ-TA ngày 25 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn K, sinh năm 1990.
Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).
*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*
Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978.
Địa chỉ: E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 01-12-2022 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1975.
Địa chỉ: Lô G, số I L, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).
*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*:
Ông Vũ Quý T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số C Đường số F, khu phố C, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 31-7-2023 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Trần Thị H, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng*: Ông Lê Quốc V, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số E L, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị C – Bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Trần Văn K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lưu Quang N trình bày:*

Ngày 15-11-2021, ông Trần Văn K có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 14, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 303305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01-8-2017 (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 112 xã B, huyện X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 037105 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi ngày 06-12-2021). Diện tích đất là 1.729m$^2$ (diện tích mới 1.712,3m$^2$), trong đó có 600m$^2$ đất ở và 1.129m$^2$ (diện tích mới 1.112,3m$^2$) đất trồng cây hàng năm khác. Bà C cam kết tách thành 06 thửa đất mới: Số 1 diện tích 559,6m$^2$; số 2 diện tích 234m$^2$; số 3 diện tích 210,4m$^2$; số 4 diện tích 186,2m$^2$; số 5 diện tích 176,6m$^2$; số 6 diện tích 287,1m$^2$.

Giá chuyển nhượng là 12.200.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Ngay khi ký giao kết, ông K đã đặt cọc cho bà C số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 24-11-2021, bà C viết xác nhận ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc nội dung đã nhận đủ của nguyên đơn số tiền mặt và chuyển khoản tổng cộng 3.000.000.000 đồng.

Bà C cam kết quyền sử dụng đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và thống nhất trong gia đình; tại thời điểm giao kết hợp đồng này quyền sử dụng đất không tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc; thực hiện đúng và đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng.

Đồng thời hai bên cam kết: Nếu nguyên đơn không mua hoặc thanh toán tiền chậm theo thỏa thuận của hợp đồng này mà không có lý do chính đáng thì mất số tiền đã đặt cọc; nếu bà C không bán hoặc cố tình không thực hiện các thủ tục theo quy định để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền nguyên đơn đã đặt cọc. Hai bên cũng cam kết chậm nhất trong vòng 30 ngày kể từ ngày 15-11-2021 thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất đúng, đủ cho nhau và nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho bị đơn.

Hai bên có thỏa thuận địa điểm công chứng là Văn phòng C1 Tuy nhiên, do sơ suất trong quá trình soạn thảo nên trong hợp đồng không thể hiện địa điểm công chứng. Do đó, nguyên đơn đã gặp bà C đề nghị thỏa thuận bổ sung để hai bên cùng thực hiện nhưng bà C không đồng ý thỏa thuận bổ sung. Nguyên đơn đề nghị ra công chứng hợp đồng để nguyên đơn trả đủ tiền nhưng bà C cũng không đồng ý mà cho rằng không thỏa thuận thời gian và địa điểm công chứng nên bà thích công chứng thì bà sẽ thông báo cho nguyên đơn biết.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Trường hợp bà C không tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu Tòa án buộc bà C trả lại cho ông K số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc 3.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn xin rút yêu cầu buộc bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 15-11-2021 giữa ông K và bà C; buộc bà C trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 3.000.000.000 đồng và phạt cọc theo thỏa thuận số tiền 3.000.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị C vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và không cung cấp lời khai, chứng cứ liên quan vụ án:*

*Theo đơn đề nghị giải quyết vắng mặt đề ngày 02-12-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:*

Bà Trần Thị H là vợ ông Trần Văn K. Bà xác định số tiền 3.000.000.000 đồng mà ông K đặt cọc cho bà Nguyễn Thị C để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của bà và ông K. Bà H hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông K đã trình bày tại Tòa án. Bà H không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và đề nghị Tòa án các cấp xem xét giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" với bà Nguyễn Thị C;

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15-11-2021 giữa bên đặt cọc ông Trần Văn K với bên nhận đặt cọc bà Nguyễn Thị C;

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị C trả cho ông Trần Văn K số tiền 6.000.000.000 đồng, trong đó 3.000.000.000 đồng tiền cọc và 3.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông K diện tích đất 1.712,3m$^2$ (diện tích cũ: 1.729m$^2$), thửa đất số 12, tờ bản đồ số 112 xã B, huyện X, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 037105 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi ngày 06-12-2021.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18-4-2023, bị đơn bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và ngày 12-7-2023 có đơn kháng cáo bổ sung, yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn ông Trần Văn K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lưu Quang N vắng mặt, ông N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không có ý kiến gì khác đối với bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C (do ông Vũ Quý T đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, 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 buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 3.000.000.000 đồng, vì lỗi dẫn đến việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do nguyên đơn không giao đủ số tiền đặt cọc cho bị đơn theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 15-11-2021. Nếu nguyên đơn muốn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với bị đơn thì bị đơn đồng ý, còn nếu nguyên đơn không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc cho bị đơn.

Ông T cung cấp bổ sung cho Tòa án cấp phúc thẩm 05 chứng từ giao dịch ngày 24-11-2021 và 01 Sổ phụ của khách hàng Nguyễn Thị C do Ngân hàng A - Chi nhánh Đ - Phòng G phát hành, thể hiện việc chuyển khoản tiền đặt cọc giữa ông K và bà C vào ngày 15-11-2021 và ngày 24-11-2021.

*- 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 bà Nguyễn Thị C nộp quá thời hạn luật định nhưng đã được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn chấp nhận vì có lý do chính đáng. 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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15-11-2021, buộc bà C phải trả lại cho ông K số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn chịu phạt cọc 3.000.000.000 đồng.

## 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 bà Nguyễn Thị C nộp quá thời hạn luật định nhưng đã được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng

Tàu chấp nhận vì có lý do chính đáng, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị H và người làm chứng Lê Quốc V (do bị đơn yêu cầu triệu tập) vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C*:

[2.1] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc*:

Hợp đồng đặt cọc ký ngày 15-11-2021 giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản, có chữ ký của hai bên và người làm chứng; nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng này hoàn toàn hợp pháp và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia giao kết.

[2.2] *Về việc giao nhận số tiền đặt cọc*:

[2.2.1] Theo Điều III của Hợp đồng đặt cọc ngày 15-11-2021, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận như sau: "*Bên B bằng lòng với giá chuyển nhượng nêu tại Điều II của hợp đồng này, đồng thời đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho bên A với số tiền là 500.000.000 đồng. ... Chậm nhất là 07 ngày kể từ ngày đặt cọc, bên B thanh toán tiếp tiền đặt cọc cho bên A số tiền là 3.000.000.000 đồng*". Như vậy, tiền đặt cọc hai bên thỏa thuận là 3.500.000.000 đồng nhưng giao làm 02 lần, lần 1 giao khi ký hợp đồng đặt cọc là 500.000.000 đồng; lần 2 giao 3.000.000.000 đồng chậm nhất là 07 ngày kể từ ngày đặt cọc.

[2.2.2] Theo lời khai của nguyên đơn thì ông K đã giao đủ số tiền trên cho bà C, trong đó lần 1 giao 500.000.000 đồng vào ngày 15-11-2021; lần 2 giao 3.000.000.000 đồng vào ngày 24-11-2021. Bà C đã nhận đủ số tiền trên nên xác nhận vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 15-11-2021 với nội dung: "*Hôm nay, ngày 24-11-2021, tôi Nguyễn Thị C, có nhận thêm số tiền chuyển nhượng đất số tiền mặt chuyển khoản: 3.000.000.000 đồng. Khoảng 9 giờ có tiền trong tài khoản*". Chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho lời khai trên là bản chính hợp đồng đặt cọc có phần xác nhận nhận tiền của bị đơn ở mặt sau trang 3 (Bl 39-40).

[2.2.3] Còn theo lời khai của bị đơn tại cấp phúc thẩm thì tính đến ngày 24-11-2021, ông K chỉ mới giao cho bà C tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng, trong đó lần 1 ngày 15-11-2021 chuyển khoản 500.000.000 đồng; lần 2 ngày 24-11-2021 chuyển khoản 5 lần tổng cộng 2.500.000.000 đồng. Chứng cứ bị đơn cung cấp là 05 chứng từ giao dịch ngày 24-11-2021 và bản sao Sổ phụ của bà Nguyễn Thị C tại Ngân hàng A chi nhánh Đ.

[2.2.4] Xét lời khai của bị đơn hoàn toàn phù hợp với chứng cứ bị đơn cung cấp thể hiện: Ngày 15-11-2021, ông K chuyển khoản cho bà C 500.000.000 đồng

để đặt cọc lần 1; ngày 24-11-2021 ông K chuyển khoản 5 lần, mỗi lần 500.000.000 đồng, tổng cộng là 2.500.000.000 đồng. Tất cả các lần chuyển tiền ông K đều ghi rõ nội dung chuyển tiền là chuyển khoản tiền cọc. Ngoài ra, từ ngày 01-11-2021 đến hết ngày 30-11-2021 ông K không chuyển khoản thêm cho bà C số tiền nào khác. Do vậy, đủ căn cứ kết luận tính đến ngày 24-11-2021, ông K chỉ mới chuyển khoản tiền đặt cọc mua lô đất trên cho bà C với tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng.

[2.2.5] Ông K cho rằng đã giao đủ 3.500.000.000 đồng cho bà C bằng chuyển khoản và tiền mặt nhưng không có chứng cứ chứng minh về việc giao tiền mặt. Trong phần xác nhận nhận tiền của bà C cũng chỉ ghi "*Hôm nay, ngày 24-11-2021, tôi Nguyễn Thị C có nhận thêm số tiền chuyển nhượng đất số tiền mặt chuyển khoản 3.000.000.000 đồng. Khoảng 09 giờ có tiền trong tài khoản*". Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn xác nhận bà C chỉ nhận tiền đặt cọc qua tài khoản chứ không nhận tiền mặt. Ông K không có chứng cứ giao nhận tiền mặt cho bà C vào ngày 24-11-2021 hoặc ngày nào khác. Trong đơn khởi kiện và lời khai tại quá trình xét xử sơ thẩm, ông K cũng chỉ yêu cầu bà C trả lại số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng. Bà Trần Thị H là vợ ông K cũng có văn bản xác nhận số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông K, bà H chứ không phải là 3.500.000.000 đồng. Nếu ông K đã giao cho bà C 3.500.000.000 đồng thì không có lý do gì ông K lại chỉ khởi kiện yêu cầu bà C trả lại 3.000.000.000 đồng và phạt cọc 3.000.000.000 đồng mà không phải là 3.500.000.000 đồng đã giao. Do vậy, lời khai trên của ông K là không phù hợp với các chứng cứ, tài liệu trong vụ án nên không được chấp nhận.

[2.3] *Về việc hủy hợp đồng đặt cọc*:

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 15-11-2021 do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng này. Bị đơn không tham gia phiên tòa và không có ý kiến gì về yêu cầu của nguyên đơn. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc trên là phù hợp quy định tại Điều 424 Bộ luật dân sự, nên cần giữ nguyên quyết định này.

[2.4] *Về xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết*.

Theo nguyên đơn, lỗi là do bị đơn không chịu đến phòng công chứng để ký hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Còn theo bị đơn thì lỗi là do nguyên đơn chưa giao đủ số tiền đặt cọc đã thỏa thuận.

Xét, mặc dù ông K chưa giao đủ số tiền đặt cọc 3.500.000.000 đồng theo đúng thời hạn hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc (là ngày 22-11-2021), nhưng đến ngày 24-11-2021 khi ông K giao số tiền cọc lần 2 là 2.500.000.000 đồng (chậm 02 ngày và không đủ 3.000.000.000 đồng) cho bà C thì bà C vẫn đồng ý nhận số tiền này. Điều VIII của hợp đồng đặt cọc ngày 15-11-2021 có thỏa thuận: Nếu bên B (ông K) thanh toán tiền chậm theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc mà không có lý do chính đáng thì bị mất số tiền đặt cọc cho bên A (bà C). Nhưng trên thực tế bà C không căn cứ vào việc chậm giao tiền đặt cọc

này để phạt cọc nguyên đơn. Trong đơn kháng cáo và lời khai tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn. Vì vậy, việc nguyên đơn không thanh toán đủ tiền đặt cọc không phải là nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết.

Ngày đến hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng là ngày 15-12-2021 nhưng không bên nào chứng minh được là mình đã đến phòng công chứng nào để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông K cho rằng đã liên hệ với bị đơn hẹn đến phòng công chứng nhưng bà C không đồng ý, tuy nhiên ông K không có chứng cứ chứng minh lời khai này. Còn đại diện bị đơn khai tại phiên tòa phúc thẩm là đã yêu cầu ông K giao tiếp 500.000.000 đồng tiền đặt cọc còn thiếu mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng, ông K đồng ý nhưng không thực hiện. Tuy nhiên, bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh cho lời khai này. Sau khi quá thời hạn 15-12-2021, cả hai bên không yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và cũng không thỏa thuận lại về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc thời hạn giao số tiền đặt cọc còn thiếu. Do vậy, cả hai bên cùng có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được. Căn cứ hướng dẫn tại điểm d, mục 1, phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp hai bên cùng có lỗi thì không bên nào bị phạt cọc. Do vậy, cần buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng. Yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.5] Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc 3.000.000.000 đồng.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận. Đồng thời, bị đơn còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền cọc phải trả cho nguyên đơn là 3.000.000.000 đồng.

Yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền yêu cầu phạt cọc là 3.000.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C, sửa một phần bản án sơ thẩm:

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 424 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K đối với bà Nguyễn Thị C về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

**1.1**. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15-11-2021 giữa ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị C.

**1.2**. Buộc bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn K số tiền đặt cọc 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C trả số tiền phạt cọc 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

**3.** *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Ông Trần Văn K phải nộp 92.000.000 (chín mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào số tiền 46.300.000 (bốn mươi sáu triệu, ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011331 ngày 07-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Trần Văn K còn phải nộp 45.700.000 (bốn mươi lăm triệu, bảy trăm ngàn) đồng án phí sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị C phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 92.000.000 (chín mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng, bà C phải nộp 92.300.000 (chín mươi hai triệu, ba trăm ngàn) đồng án phí sơ thẩm.

**4**. *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0011930 ngày 08-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**5**. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25-9-2023).

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;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Xuyên Mộc, 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**
**(Đã ký)**

**Cao Minh Vỹ**