

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 12/2023/DS-PT
Ngày: 09-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mười.

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Thu Lan.

Bà Hoàng Thị Mai Hạnh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Ngọc Hiếu - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:* Ông Võ Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2022/QĐPT-DS ngày 26/12/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1966, nơi cư trú: Tổ 01, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1996, nơi cư trú: Tổ 05, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/6/2022). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị Thủy Tiên, sinh năm 1995 - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Thành Phát; địa chỉ: Số 195 đường Phan Bội Châu, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị N, sinh năm 1990, nơi cư trú: Số 900/77/15 đường Q, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1973, nơi cư trú: Thôn A, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Bích H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 11/01/2022, ngày 21/4/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H cùng thống nhất trình bày:*

Vào ngày 16/11/2021, thông qua bà Trần Thị T (Trần Thị Thu T), bà H biết được bà Bùi Thị N có nhu cầu chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03 tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Qua bà T, bà thống nhất chốt giá mua là 630.000.000 đồng và giá đặt cọc là 40.000.000 đồng. Đồng thời thỏa thuận đến ngày 16/12/2021 sẽ làm thủ tục trả đủ tiền cho bên bán và yêu cầu bên bán là bà N phải tiến hành công chứng. Bà H nhờ bà T ký vào hợp đồng đặt cọc, bà T chụp hình hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021 gửi cho bà H xem. Sau khi thống nhất, bà H tiến hành chuyển số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng cho bà Bùi Thị N. Như vậy hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021 là hợp pháp và có hiệu lực từ thời điểm giao kết.

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc có điều khoản “Trong vòng 30 ngày kể từ ngày 16/11/2021 đến ngày 16/12/2021. 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, bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là 590.000.000 đồng”. Đây là điều khoản thể hiện rõ ràng việc thực hiện nghĩa vụ của hai bên và dựa trên tính chất của hợp đồng đặt cọc cũng như nội dung mà 02 bên đồng ý thỏa thuận thì nghĩa vụ về việc chuẩn bị thời gian, địa điểm, giấy tờ, tài liệu liên quan để thực hiện việc công chứng là của bà N và nghĩa vụ về thanh toán tiền thuộc về phía bà H. Từ ngày 16/11/2021 cho đến hết ngày 16/12/2021, bà N không tự chủ động liên hệ cho bà H để tiến hành thủ tục công chứng quyền sử dụng đất. Ngày 17/12/2021, bà H thuê người đến dọn nhà để tiến hành làm thủ tục công chứng quyền sử dụng đất thì bà N không đồng ý và đuổi thợ dọn nhà của bà H ra khỏi nhà. Bà H mới xin bà T số điện thoại của bà N và đây là lần đầu tiên bà H liên lạc với bà N kể từ ngày chuyển tiền đặt cọc ngày 16/11/2021. Trước ngày 17/12/2021 việc liên lạc, liên hệ trước đó đều do bà T trực tiếp liên hệ với bà N. Do đó, việc không thực hiện nghĩa vụ của bà N đã gây ảnh hưởng trực tiếp trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, khiến cho hợp đồng này không đạt được mục đích thỏa thuận ban đầu và không có khả năng tiếp tục thực hiện. Đây là một trong những điều kiện để hủy hợp đồng. Hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận nên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị Bích H và bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03 tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Buộc bà Bùi Thị N hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của bà Nguyễn Thị Bích H là 40.000.000 đồng.

** Theo bản tự khai ngày 24/9/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thị N trình bày:*

Thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03 tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2017 cho bà Huỳnh Thị T1, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - chi nhánh thành phố Q chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N ngày 11/11/2019. Vì điều kiện kinh tế làm ăn bà cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, nên đã đăng bài công khai lên nhiều trang mạng xã hội, sau nhiều ngày đăng bài công khai thì vào 01 ngày (không nhớ rõ ngày) có ông Phạm Viết T (bà chỉ biết tên còn ngoài ra không biết năm sinh địa chỉ ông T này ở đâu) liên lạc và nói “Có người có nhu cầu mua nhà và đất nêu trên của tôi”. Qua trao đổi bà sẽ bán với giá là 650.000.000 đồng, nhưng nếu ông T có khách mua và mục đích mua là để ở thì bà sẽ bán với giá 630.000.000 đồng, ông T thống nhất và nói rằng “Hôm sau sẽ có người mua liên lạc chốt cọc”.

Đến ngày hôm sau bà nhận được 01 cuộc điện thoại, sau này bà mới biết tên là Trần Thị Thu T đặt vấn đề cần mua nhà và đất của bà. Sau khi trao đổi thống nhất bà sẽ bán với giá là 630.000.000 đồng và nhận số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng từ người mua nhà và đất. Bà chỉ biết bà T, không biết bà H, sau này sau khi trao đổi với bà T, thống nhất giá và đi đến ký hợp đồng đặt cọc thì bà H là người chuyển tiền đặt cọc cho bà, lúc đó bà mới biết bà H. Tuy rằng ông T là ký thay nhưng bà là người đã nhận số tiền 40.000.000 đồng từ bà H, nên bà phải có trách nhiệm và làm đúng như cam kết mà bà T và ông T đã ký thay.

Vào ngày 10/12/2021, ngày 14/12/2021 và ngày 16/12/2021, bà liên tục yêu cầu bà T và người đã chuyển tiền cho bà là bà H phải ra công chứng nhưng bà T và bà H đều không thực hiện. Vì vậy, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H vì Hợp đồng đặt cọc tuy do bà T và ông T ký thay nhưng đó là thể hiện đúng ý chí của bà và người mua là bà H. Việc bà H hay bà T không thực hiện đúng theo nội dung của hợp đồng phải chịu hậu quả pháp lý về việc không thực hiện đúng (cụ thể là mất tiền cọc).

** Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, tuyên xử:*

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 146, Điều 147, Điều 228, Điều 229, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 398 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, Điều

27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị Bích H về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị Bích H và bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03 tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và buộc bà Bùi Thị N hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của bà Nguyễn Thị Bích H là 40.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/9/2022, bà Nguyễn Thị Bích H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/11/2021 đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi giữa bà và bà Bùi Thị N. Buộc bà Bùi Thị N hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của bà là 40.000.000 (bốn mươi triệu đồng).

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

** Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*

Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021 là hợp pháp và có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Tại hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày 16/11/2021 đến ngày 16/12/2021, hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà N phải có nghĩa vụ liên lạc với bà H về việc chuẩn bị thời gian, địa điểm, giấy tờ, tài liệu liên quan để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong thời gian thỏa thuận, bà N không liên lạc với bà H mà chỉ liên lạc với bà T, nhưng bà H không biết việc bà N liên lạc cho bà T. Do đó, căn cứ Điều 423, 424 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hai bên đều vi phạm hợp đồng nên một bên có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc đã ký kết; theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự, khi hợp đồng bị hủy bỏ thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Căn cứ vào các quy định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích H, tuyên xử: Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị Bích H và bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03 tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và buộc bà Bùi Thị N hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của bà Nguyễn Thị Bích H là 40.000.000đồng.

** Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:*

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và người làm chứng không chấp hành có mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về nội dung: Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn thừa nhận biết hợp đồng quy định trong 30 ngày, hạn cuối là ngày 16/12/2021 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng và chuyển tiền đặt cọc, đến hết ngày 16/12/2021, nguyên đơn không gọi điện thoại, không liên hệ với bị đơn để thực hiện hợp đồng đặt cọc. Qua tin nhắn của bà H nhắn cho bà N, bà H thừa nhận bà bị chậm 01 ngày; việc chậm này là vi phạm quy định điều khoản chung của hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021: *“Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A”*. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.2] Ngày 13/9/2022, bà Nguyễn Thị Bích H có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Xét thấy, thời hạn kháng cáo, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo sự trình bày thống nhất của nguyên đơn, bị đơn được thể hiện tại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; có cơ sở khẳng định: Ngày 16/11/2021, ông Phạm Văn T là người đại diện cho bà Bùi Thị N và bà Trần Thị T là người đại diện cho bà Nguyễn Thị Bích H ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03, diện tích 44,7m² tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa đất 209). Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H và bị đơn bà Bùi Thị N đều thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021 được ký theo đúng ý chí của hai bên, ông T và bà T không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan gì đến hợp đồng này.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Bích H thừa nhận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T đã chuyển toàn bộ nội dung cho bà H xem, bà H thống nhất và đặt cọc cho bà N số tiền 40.000.000đồng, hai bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày 16/11/2021 đến ngày 16/12/2021, 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, bên mua phải thanh toán số tiền cho bên bán là 590.000.000 đồng.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021 giữa bà Bùi Thị N và bà Nguyễn Thị Bích H là tự nguyện, nội dung hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 117, 119, 328, 398 Bộ luật Dân sự, nên có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm giao kết.

[2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 16/11/2021, hai bên thỏa thuận “Trong vòng 30 ngày kể từ ngày 16/11/2021 đến ngày 16/12/2021. 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, bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là 590.000.000 đồng”. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H thừa nhận, nguyên đơn đã biết nội dung thỏa thuận này và đã đặt cọc cho bà N số tiền 40.000.000đồng. Tuy nhiên, bà H cho rằng nghĩa vụ về việc chuẩn bị thời gian, địa điểm, giấy tờ, tài liệu liên quan để thực hiện việc công chứng là của bị đơn và nghĩa vụ về thanh toán tiền thuộc về phía nguyên đơn. Do đó, từ ngày 16/11/2021 đến ngày 16/12/2021, bà H chờ bị đơn gọi điện thoại nhưng bị đơn không tự chủ động liên hệ cho bà để tiến hành thủ tục công chứng quyền sử dụng đất. Do vậy, bị đơn đã vi phạm điều khoản của hợp đồng, làm cho hợp đồng đặt cọc không có khả năng thực hiện được nên đủ điều kiện để hủy hợp đồng và hoàn trả lại tiền cọc bị đơn đã nhận.

Tuy nhiên, theo tài liệu do bị đơn cung cấp có tại hồ sơ vụ án thể hiện: thông qua mạng xã hội thì vào các ngày 10/12/2021, 14/12/2021 và 16/12/2021, bà Bùi Thị N nhắn tin cho bà Trần Thị T để nhắc bà T đưa thông tin của người mua để đi làm thủ tục công chứng. Nguyên đơn bà H cho rằng bà không biết việc bà N liên hệ với bà T nên không thực hiện theo yêu cầu của bị đơn. Tuy nhiên, ngày 17/12/2021, số điện thoại 0913447238 nhắn tin cho bị đơn là bà N với nội dung “Chị mua bán cọc họ rồi, đưa tiền cho họ 400 triệu để lấy sổ mà về bị trực 3 tháng chưa xong chị cũng cố gắng tạo điều kiện để họ công chứng mà chị chậm em có 1 ngày mà sao em đành làm vậy” “Chị biết em giận con T, nó nói có gì sai cho chị xin lỗi nhé, chị em mình làm chung nghề thì còn gặp nhau nhiều nên em bỏ qua nha” (bút lục 65). Nguyên đơn bà H xác nhận số điện thoại 0913447238 là của bà và ngày 17/12/2021 bà có nhắn tin cho bà N có nội dung như trên. Thông qua nội dung tin nhắn của bà H nhắn tin cho bà N có cơ sở khẳng định trong thời gian từ 16/11/2021 đến 16/12/2021, bà H biết trong thời hạn 30 ngày phải công chứng, biết việc bị đơn nhắn tin cho bà T để hỏi thúc việc chuẩn bị

thông tin, giấy tờ để hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không thực hiện. Mặt khác, thông qua tin nhắn ngày 17/12/2021 cũng thể hiện việc bà H thừa nhận bà bị chậm 1 ngày so với thời gian hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H đã vi phạm quy định tại phần Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021 là: *“Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A”*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Bích H về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị Bích H và bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi và buộc bà Bùi Thị N hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của bà Nguyễn Thị Bích H là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) là có căn cứ.

[2.4] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp đoạn ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại giữa bà H và bà Trần Thị T và cho rằng, thông qua cuộc nói chuyện này bà T đã phủ nhận toàn bộ nội dung trình bày của bà T ở cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, lời khai của bà T tại cấp sơ thẩm phù hợp với quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đồng thời nội dung đoạn ghi âm cũng không thể hiện việc bà H không biết các nội dung hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 16/11/2021.

[2.5] Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên toà là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận,

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Bích H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Bích H về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị Bích H và bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03, phường N, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi và buộc bà Bùi Thị N hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của bà Nguyễn Thị Bích H là 40.000.000đồng (bốn mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu 2.000.000đồng (40.000.000đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 1.000.000đồng (một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên lai thu số 0002819 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Bà Nguyễn Thị Bích H còn phải nộp 1.000.000đồng (một triệu đồng).

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003839 ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án chậm thi hành thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án 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 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Mai Hạnh Trịnh Thị Thu Lan

Trần Mười

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thành phố Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự

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

Trần Mươi