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: 114/2023/DS-PT
Ngày: 25/7/2023
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu;

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh;

Bà Nguyễn Thị Quang.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Toà 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 Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 25/7/2023, 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 21/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tHnh phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2023; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 90/2023/TB-TA ngày 26/6/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 17, ấp 2, xã H, tHnh phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1994, thuộc đoàn luật sư tHnh phố Hồ Chí Minh (Có mặt);

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 17, ấp Bắc 2, xã H, tHnh phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

3. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Thu H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày:

Ngày 27/3/2022, bà Nguyễn Thị Thúy N và bà Lê Thị Thu H thỏa thuận và viết giấy nhận cọc về việc bà H chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 230m^2 (Nng 10m;

dài 23m) thuộc thửa số 312, Tờ bản đồ số 25 xã H, tHnh phố B do bà Lê Thị Thu H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số CH 364597 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu cấp ngày 17/7/2017. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và bà N đặt cọc cho bà H 90.000.000 đồng. Bà N và bà H thỏa thuận đến ngày 12/5/2022 thì bà N sẽ giao cho bà H số tiền còn lại 310.000.000 đồng để bà N, bà H cùng đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyện nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi đặt cọc một tuần thì ông Lê Văn N (chú của bà H) điện cho bà N nói nếu bà N mua đất của bà H thì ông N không cho bà N đi con đường do gia đình ông N tự mở. Bà N đến gặp bà H và nói về việc này nhưng bà H cho rằng vẫn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng và bà H sẽ có trách nhiệm mở đường đi 3m cho bà N. Ngày 12/5/2022, theo thỏa thuận trong giấy nhận cọc, bà N đưa số tiền còn lại là 310.000.000 đồng đến cho bà H để tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất hai bên đã thỏa thuận nhưng bà H không đồng ý chuyển nhượng nữa vì bà H nói chú N không cho bán nữa.

Việc bà H cho rằng không tiếp tục chuyển nhượng vì đất không có đường đi là không đúng vì trước khi chuyển nhượng cả bà N và bà H đều biết con đường 2,5m thể hiện trong sơ đồ là con đường đi chung nên mới thỏa thuận việc chuyển nhượng đất. Ngoài ra, bà H còn dẫn người vào coi miếng đất mà bà H chuyển nhượng cho bà N. Như vậy, bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc giữa các bên nên bà N yêu cầu Tòa án áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 90.000.000đồng và tiền phạt cọc 90.000.000đồng. Tổng cộng là 180.000.000đồng vì giấy nhận cọc ngày 27/3/2022 là hợp pháp, có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Nếu bà H chấp nhận thỏa thuận thì bà N chỉ yêu cầu bà H trả cho bà N tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng còn đối với số tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng. Nếu bà H không đồng ý thì bà N sẽ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

2. *Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Lê Thị Thu H trình bày*:

Bà H là chủ sử dụng diện tích 1000,3m^2, thửa số 312, Tờ bản đồ số 25 xã H, tHnh phố B đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/7/2017. Nguồn gốc đất do bà H được bà nội là bà Nguyễn Thị T tặng cho.

Ngày 27/3/2022, bà H và bà Nguyễn Thị Thúy N thỏa thuận là bà H chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 230m^2 (Nng 10m; dài 23m) là một phần diện tích thửa đất 312 cho bà N. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, bà N đã đặt cọc cho bà H số tiền 90.000.000 đồng. Bà H và bà N thỏa thuận đến ngày 12/5/2022, bà N sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bà H. Trước ngày 12/5/2022, bà N đã đến nhà bà H thông báo cho bà H biết đất không có đường đi nên bà N không mua nữa. Bà N yêu cầu bà H trả lại tiền cọc 90.000.000 đồng và bà H đưa thêm cho bà N 20.000.000 đồng, tổng cộng là 110.000.000 đồng thì bà H đồng ý. Tuy nhiên, lúc đó bà H không có tiền sẵn nên bà H xin bà N là qua ngày hôm sau rồi bà H trả cho bà N số tiền

110.000.000 đồng. Ngày hôm sau bà H đưa tiền qua trả cho bà N thì bà N đổi ý không nhận.

Đến ngày 12/5/2022, theo giấy nhận cọc, bà N kêu bà H sang nhà bà N nhận số tiền còn lại là 310.000.000 đồng để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất mà hai bên đã thỏa thuận nhưng bà H không đồng ý vì đất không có đường đi. Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì cả bà H và bà N đều nhầm tưởng con đường đi chung là đường nhà nước. Khi chủ con đường biết thì không cho bà N đi trên con đường đó. Không có việc bà H bán đất cho người khác như lời bà N nói, tại thời điểm bà N khởi kiện bà H ra Tòa nếu bà N vẫn muốn tiếp tục việc nhận chuyển nhượng đất thì bà H đồng ý nhưng bà H không chịu trách nhiệm về con đường đi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, bà H chỉ đồng ý trả lại cho bà N số tiền cọc 90.000.000 đồng chứ không đồng ý trả cho bà N tiền phạt cọc là 90.000.000 đồng hay 60.000.000 đồng.

3. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân tHnh phố B quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy N về việc yêu cầu bà Lê Thị Thu H trả số tiền 180.000.000đồng (Trong đó, số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng và tiền phạt cọc 90.000.000 đồng).

Buộc bà Lê Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thúy N số tiền 180.000.000 đồng (Trong đó, số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng và tiền phạt cọc 90.000.000 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, lãi suất chậm thanh toán và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

4. Ngày 30/8/2022, bà Lê Thị Thu H là bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân tHnh phố B theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H chỉ trả lại cho bà N số tiền đặt cọc là 90.000.000đồng (chín mươi triệu đồng).

5. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới. bà N và bà H thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp như sau:

- Bà Lê Thị Thu H đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Thúy N số tiền đặt cọc 90.000.000đồng (Chín mươi triệu đồng) và số tiền 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng), tổng cộng là 120.000.000đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 25/7/2023.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thúy N với bà Lê Thị Thu H.

- Về án phí sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thu H đồng ý nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 750.000.000đồng theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Thúy N đồng ý nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 750.000.000đồng theo quy định.

6. Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến Hnh tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của bà N và bà H để sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân tHnh phố B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thu H nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, bà H đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của bà H hợp lệ.

[2]. Bà Nguyễn Thị Thúy N khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Thu H phải trả lại cho bà N tiền đặt cọc mà bà H đã nhận của bà N và buộc bà H phải trả cho bà N tiền mà bà H bị phạt cọc theo như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đất chuyển nhượng tọa lạc tại tHnh phố B, hợp đồng đặt cọc được ký kết tại tHnh phố B và bị đơn cư trú tại tHnh phố B. Vì vậy, Tòa án nhân dân tHnh phố B thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[3]. Bà Nguyễn Thị Thúy N và bà Lê Thị Thu H đều thừa nhận Giấy nhận cọc đề ngày 27/3/2022 là do bà N, bà H cùng ký tên theo đúng thỏa thuận của bà N và bà H với nội dung sau: Bà Lê Thị Thu H đồng ý chuyển quyền sử dụng 01 phần đất thuộc thửa số 312, Tờ bản đồ số 25 xã H, tHnh phố B do bà Lê Thị Thu H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số CH 364597 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu cấp ngày 17/7/2017. Phần đất chuyển nhượng chiều Nng 10m, chiều dài 23m, tổng diện tích 230m^2, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng; bà H đã nhận cọc 90.000.000 đồng. Ngày 12/5/2022 bà N không giao đủ số tiền còn lại thì sẽ chịu mất số tiền cọc. Ngược lại nếu bà H đổi ý về việc sang nhượng đất thì sẽ đền bù cho bà N gấp đôi số tiền nhận cọc. Bà H, thừa nhận là vào ngày 12/5/2022 bà N kêu bà H sang nH bà N nhận tiếp số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 310.000.000 đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận của bà H với bà N trong giấy nhận tiền cọc nhưng

bà H không đồng ý vì đất không có đường đi. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo bà N thì sau khi đặt cọc một tuần, ông Lê Văn Ninh (chú của bà H) điện thoại cho bà N nói nếu bà N mua đất của bà H thì ông Ninh không cho bà N đi con đường do gia đình ông Ninh tự mở. Bà N đến gặp bà H và nói về việc này nhưng bà H cho rằng vẫn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng và bà H sẽ có trách nhiệm mở đường đi 3m cho bà N. Bà N không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Theo bà H thì trước ngày 12/5/2022, bà N đã đến nH bà H thông báo cho bà H biết đất không có đường đi nên bà N không mua nữa. Bà N yêu cầu bà H trả lại tiền cọc 90.000.000 đồng và bà H đưa thêm cho bà N 20.000.000 đồng, tổng cộng là 110.000.000 đồng thì bà H đồng ý. Lúc đó bà H không có tiền sẵn nên bà H xin bà N là qua ngày hôm sau rồi bà H trả cho bà N số tiền 110.000.000 đồng. Ngày hôm sau bà H đưa tiền qua trả cho bà N thì bà N đổi ý không nhận. Bà H không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình.

[4]. Lý do mà bà H không tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà N, theo bà H là do đất không có đường đi là không có cơ sở vì: Phần diện tích đất mà bà H ký giấy nhận cọc để chuyển nhượng cho bà N nằm trong tổng diện tích 1.000,3m^2, thửa đất 312, Tờ bản đồ số 25 xã H, tHnh phố B đã được Sở Tài nguyên và Mội trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp sổ đỏ cho bà N số CH 364597 ngày 17/7/2017. Theo Sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tHnh phố B lập ngày 02/3/2011 thì thửa đất này tiếp giáp với con đường đi chung rộng 2,5m. Đến thời điểm hiện tại thì chưa có bản án hay quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định con đường đi chung này là của ông Ninh nên vẫn là lối đi chung cho phần diện tích đất mà bà H nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho bà N.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thúy N và bà Lê Thị Thu H tự nguyên thỏa thuận với nhau về vấn đề tranh chấp cụ thể như sau:

- Bà Lê Thị Thu H đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Thúy N số tiền đặt cọc 90.000.000đồng (Chín mươi triệu đồng) và số tiền 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng), tổng cộng là 120.000.000đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 25/7/2023.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thúy N với bà Lê Thị Thu H.

- Về án phí sơ thẩm:

Bà N yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc được chấp nhận nên bà H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với số tiền phạt cọc 30.000.000 đồng thì án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.500.000 đồng thì bà H và bà N thỏa thuận mỗi người chịu ½ là 750.000 đồng.

[5]. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử

công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân tHnh phố B.

- Về *án phí dân sự phúc thẩm:* Bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 92, 271, 272, 273, 296, 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Thúy N và bà Lê Thị Thu H. Sửa một phần Bản Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân tHnh phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hủy Giấy nhận cọc về việc sang nhượng đất do bà Lê Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thúy N lập ngày 27/3/2002.

- Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 25/7/2023 thì bà H phải trả cho bà N số tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng; tổng cộng là 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi Hnh án của người được thi Hnh án, Hng tháng người phải thi Hnh án còn phải chịu thêm số tiền lãi của số tiền còn phải thi Hnh án theo mức lãi suất với số tiền chậm thi Hnh án theo qui định tại khoản Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.050.000đ (Một triệu không trăm năm mươi ngàn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Thúy N phải chịu 750.000đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp 4.500.000đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0004565 ngày 08/6/2022 của Chi cục Thi Hnh án dân sự tHnh phố B, tinh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoàn trả lại cho bà N 3.750.000đồng (Ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà H đã nộp theo Biên lai thu số 0004739 ngày 08/9/2022 của Chi cục Thi Hnh án dân sự tHnh phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh theo qui định tại Điều 2 Luật Thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thoả thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc

bị cưỡng chế thi Hnh án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi Hnh án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/7/2023).

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân Tp. Bà Rịa;
- Chi cục THADS Tp. Bà Rịa;
- TAND Tp. Bà Rịa;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

Nguyễn Minh Châu