

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 14/2022/DS-PT  
Ngày 18-01-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

*Các Thẩm phán:* Bà Trương Tố Hương;

Ông Trần Nam Trung.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 153/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 202/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Mộng T;

Địa chỉ cư trú: Số 37, đường Đ, khu vực 1, Phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N; địa chỉ cư trú: Số 367/45, Quốc lộ 1A, khóm 1, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 25 tháng 02 năm 2021). (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Võ Hoàng A, Luật sư của Văn phòng luật sư H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

**- Bị đơn:** Ông Trần Khánh V;

Địa chỉ cư trú: Số 212, đường L, khóm 1, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Huỳnh Hồng T1; địa chỉ cư trú: Số 12A, đường Kênh 30/4, khóm 6, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là

người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18 tháng 02 năm 2021). (có mặt)

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Lê Mộng T - Nguyên đơn.

2. Ông Trần Khánh V - Bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 01 năm 2021 của nguyên đơn bà Lê Mộng T và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Vào ngày 12/12/2020, bà Lê Mộng T và ông Trần Khánh V có đến Văn phòng Công chứng T, số 16, đường V, khóm 1, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm thỏa thuận bà T sẽ chuyển nhượng cho ông V phần đất tại thửa số 1, tờ bản đồ số 29, diện tích 379,0m<sup>2</sup>, tọa lạc khóm 2, Phường C, thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sóc Trăng. Do không có công chứng viên nên Văn phòng công chứng hẹn đến ngày 14/12/2020 mới công chứng được hợp đồng. Từ lúc đó đến ngày bà T nộp đơn khởi kiện thì bà mới lại Văn phòng công chứng T xin trích lục lại hợp đồng chứ bà chưa nhận được hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông V yêu cầu cho biết ranh đất và bà T có chỉ ranh cho ông V, ông V đòi phá hàng rào nhưng bà T không đồng ý và yêu cầu ông V rời khỏi đất, mục đích là để thỏa thuận phần bồi thường hàng rào với bà H, nhưng vào khoảng 13 giờ ngày 14/12/2020, ông V lại cho xe vào phần đất đập phá hàng rào. Do quá bức xúc với hành vi vi phạm thỏa thuận của ông V nên bà T có gọi điện thoại đề nghị Văn phòng công chứng T hủy hợp đồng đặt cọc nhưng phía Văn phòng công chứng nói rằng ông B đã lấy hợp đồng rồi. Sau đó, bà T và ông V thỏa thuận phần vách tường hàng rào có chiều cao khoảng 2m, chiều dài 7,5m nằm chung trong tổng số chiều dài hàng rào 50m nằm trên phần đất mà bà T thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho ông V. Phần hàng rào trên sau này bà T, ông V và Công ty TNHH Đ sẽ thỏa thuận giá trị bồi thường tiền hàng rào sau.

Đến ngày 12/01/2021, bà T có gặp ông V ở quán cà phê trong Khu dân cư 5A để thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng, vì bà T biết đây là ngày cuối của hợp đồng đặt cọc. Ông V có nói với bà T là ông đồng ý bồi thường cho bà H (đại diện Công ty TNHH Đ) số tiền 100.000.000 đồng, nhưng do chưa thỏa thuận được tiền bồi thường cho Công ty TNHH Đ nên bà T xin ông V thêm 02 ngày nữa thì ông V cũng đồng ý (thể hiện qua tin nhắn ông V gửi cho bà T).

Đến ngày 14/01/2021, sau khi ông V nhắn tin kêu bà T về Sóc Trăng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T về Sóc Trăng gặp bà H để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó bà T gọi lại cho ông V thì ông V không nghe máy.

Đến chiều ngày 15/01/2021, bà T có lại Văn phòng công chứng H để soạn hợp đồng chuyển nhượng, nhưng do ông V không lại nên không ký được. Ngày 16/01/2021, bà T gửi đường bưu điện hợp đồng chuyển nhượng cho ông V với

mục đích để ông V biết bà đã thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 17/01/2021, ông V có nhắn tin là nhận được hợp đồng rồi và hỏi bà T khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do ông V không giải thích được lý do vì sao lại trễ hạn thỏa thuận nên bà T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc đã được ký kết giữa bà với ông Trần Khánh V tại Văn phòng công chứng T, hợp đồng số CC: 5384 quyển số 04 ngày 12/12/2020/CC-SCC/HĐGD và được sở hữu số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông V đã đặt cọc.

*Theo đơn phản tố ngày 25 tháng 02 năm 2021 của bị đơn ông Trần Khánh V và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Huỳnh Hồng T1 trình bày:*

Ngày 12/12/2020, ông V có đặt cọc cho bà Lê Mộng T số tiền 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1, tờ bản đồ số 29, diện tích 379,0m<sup>2</sup>, địa chỉ tại khóm 2, Phường C, thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sóc Trăng; mục đích sử dụng: LNK, thời hạn sử dụng: 50 năm; nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng; giá chuyển nhượng là 4.600.000.000 đồng; thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc; phương thức thanh toán là sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, ông n sẽ thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà T. Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng T tỉnh Sóc Trăng chứng thực. Tuy nhiên, đến hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc bà T vẫn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, mặc dù ông V đã điện thoại và nhắn tin nhắc nhở nhiều lần. Do bà T có lỗi vì cố ý không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký nên ông V yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng vi phạm hợp đồng đặt cọc, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng, đồng thời bà T còn phải trả lãi chậm trả theo lãi suất 10% kể từ ngày vi phạm hợp đồng (ngày 13/12/2020) đến khi trả cho ông V hết số tiền trên, tạm tính tiền lãi từ ngày 13/12/2020 đến nay là 40.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông V rút lại một phần yêu cầu phản tố là không yêu cầu bà T trả lãi chậm trả theo lãi suất 10% kể từ ngày vi phạm hợp đồng (ngày 13/12/2020) đến khi trả cho ông V hết số tiền trên.

Tại Bản án số 80/2020/DS-ST ngày 29/9/2021, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 và khoản 5 Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Mộng T, về việc hủy hợp đồng đặt cọc số CC: 5384 quyển số 04 ngày 12/12/2020/CC-

SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T được ký kết giữa bà Lê Mộng T với ông Trần Khánh V.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Mộng T, về việc yêu cầu được sở hữu số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Khánh V, về việc buộc nguyên đơn bà Lê Mộng T trả lại cho ông V số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Khánh V, về việc buộc nguyên đơn bà Lê Mộng T bồi thường số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Khánh V đối với yêu cầu buộc nguyên đơn bà Lê Mộng T phải trả tiền lãi chậm trả số tiền 40.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 12-10-2021, bà T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V.

Ngày 14-10-2021, ông V cũng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bà T trả lại tiền cọc cho ông V 1.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; bị đơn cũng không rút lại đơn phản tố và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; đồng thời hai bên cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và được sở hữu số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T về việc hủy hợp đồng đặt cọc nhưng lại buộc bà T trả lại tiền cọc là không đúng quy định của pháp luật, vì chỉ khi nào hợp đồng đặt cọc bị hủy, hai bên cùng có lỗi thì bà T mới trả lại tiền cọc, việc không tuyên hủy hợp đồng đặt cọc làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T, sau này bà T không thể thực hiện được bất kỳ giao dịch nào đối với thửa đất thể hiện trong hợp đồng đặt cọc. Về việc phạt cọc, trong quá

trình giải quyết vụ án, hai bên đều thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc, có công chứng tại Văn phòng công chứng T, đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh. Cấp sơ thẩm cho rằng hai bên cùng có lỗi nên buộc bà T trả lại tiền cọc là không đúng với thực tế. Bởi lẽ, theo hợp đồng đặt cọc, hai bên thống nhất sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ngày cuối cùng để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 12/01/2021 và bà T xin gia hạn 07 ngày, ông V chỉ đồng ý gia hạn thêm 02 ngày (thông qua tin nhắn), tức hạn chót là ngày 14/01/2021, đây là thỏa thuận mới giữa hai bên. Đến sáng ngày 14/01/2021, ông V chủ động nhắn tin nhắc bà T về việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi bà T xuống Sóc Trăng vào buổi chiều cùng ngày, liên lạc nhiều lần thì ông V không mở máy, không nhận cuộc gọi, không trả lời tin nhắn của bà T và ngày 15, 16/01/2021, bà T tiếp tục liên hệ lại với ông V nhưng cũng không được. Như vậy, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng đất được là do lỗi của ông V, chứ không phải lỗi của bà T. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, kháng cáo của bà T là có căn cứ, còn kháng cáo của ông V là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T, đồng thời không chấp nhận kháng cáo của ông V, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, hủy hợp đồng đặt cọc đã được ký kết giữa bà T với ông V tại Văn phòng công chứng T, hợp đồng số CC: 5384 quyền số 04 ngày 12/12/2020/CC-SCC/HĐGD và được sở hữu số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông V đã đặt cọc; đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V về việc yêu cầu buộc bà T trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Mộng T, của bị đơn ông Trần Khánh V nộp cho Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng là đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo bà Thúy, ông Vân đều hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và ông V, cũng như người đại diện hợp pháp của hai bên đều thừa nhận bà T và ông V có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1, tờ bản đồ số 29, diện tích 379m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: LNK, tọa lạc tại khóm 2, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá chuyển nhượng là 4.600.000.000 đồng. Bà T đã nhận tiền đặt

cọc của ông V là 1.000.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết, sự kiện này là có thật, các bên đương sự không phải chứng minh.

[3] Xét kháng cáo của bà Lê Mộng T, ông Trần Khánh V, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Hợp đồng đặt cọc nêu trên giữa bà T với ông V là đảm bảo về hình thức và nội dung nên hoàn toàn hợp pháp, không thuộc các trường hợp bị vô hiệu. Theo Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc thì hai bên phải có nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này (ngày 12/12/2020). Mặc dù đến ngày 11/01/2021, bà T có gửi thông báo về việc hủy hợp đồng đặt cọc nhưng phía ông V không trả lời và hai bên đều trao đổi tin nhắn qua lại là tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký, cụ thể là ngày 12/01/2021, ông V nhắn tin cho bà T nhắc ngày hôm nay là ngày cuối để ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T xin gia hạn thêm và ông V nhắn tin đồng ý gia hạn thêm cho bà T 02 ngày, tức đến ngày 14/01/2021 là thời hạn cuối cùng để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, đây là thỏa thuận mới giữa bà T với ông V. Người đại diện hợp pháp của ông V cho rằng đây không phải là thỏa thuận mới mà chỉ là thiện chí của ông V là không có căn cứ.

[5] Đến sáng ngày 14/01/2021, ông V tiếp tục nhắn tin cho bà T nhắc hôm nay là ngày ra công chứng và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông V cũng thừa nhận tin nhắn này là của ông V, nhưng nội dung tin nhắn của ông V không thể hiện gặp nhau ở đâu để ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến chiều ngày 14/01/2021, bà T xuống Sóc Trăng thì không liên lạc được với ông V, cụ thể theo bản sao kê nhật ký cuộc gọi và tin nhắn thể hiện vào ngày 14/01/2021, bà T có điện thoại cho ông V nhiều lần và có nhắn tin cho ông V, đến sáng ngày 15/01/2021 ông V có nhắn tin trả lời lý do không nghe điện thoại của bà T là do ông V bỏ quên điện thoại ở nhà bác sĩ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông V không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh là mình bỏ quên điện thoại nhà bác sĩ. Đối với bà T, sau khi không liên lạc được với ông V, bà T ở lại Sóc Trăng đến sáng ngày 15/01/2021, bà tiếp tục điện thoại cho ông V nhưng ông V vẫn không nghe điện thoại, đến chiều cùng ngày bà đến Văn phòng công chứng H yêu cầu soạn thảo sẵn hợp đồng chuyển nhượng để công chứng nhưng vẫn không liên lạc được với ông V. Theo biên bản xác minh ngày 10/5/2021, ông Trần Văn N - Trưởng Văn phòng công chứng H xác nhận bà T có đến Văn phòng công chứng H để yêu cầu soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Khánh V, tuy nhiên ông V không có đến ký hợp đồng, còn lý do thì không rõ. Theo biên bản lấy lời khai bà Trần Thị Kim H vào ngày 11/5/2021, bà H xác nhận vào ngày 14/01/2021, bà có chứng kiến bà T điện thoại cho ông V để ra ký hợp đồng nhưng ông V không nghe điện thoại và cũng không đến, bà T ngủ lại nhà bà đến sáng ngày 15/01/2021, bà T tiếp tục điện thoại cho ông V nhưng ông V vẫn không nghe điện thoại, đến chiều bà T đến Văn phòng công chứng H yêu cầu soạn thảo sẵn hợp đồng chuyển nhượng để công chứng nhưng ông V không đến, mặc dù bà T gọi và nhắn tin vẫn không liên lạc được. Qua những chứng cứ trên cho thấy, bà T có thiện chí và thực hiện đúng thỏa thuận với ông V.

[6] Ngược lại, đối với ông V, giữa ông và bà T mới chỉ ký kết hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày 12/12/2020 sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng ông V cho xe vào phần đất của bà T để phá dỡ hàng rào, gây thiệt hại cho Công ty Đ nên mới bị bà H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, vào ngày 11/01/2021, bà T có gửi thông báo cho ông V về việc hủy hợp đồng đặt cọc nhưng ông V không đồng ý và hai bên trao đổi gia hạn thêm 02 ngày để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã phân tích ở trên. Đến sáng ngày 14/01/2021, ông V tiếp tục thông báo bằng tin nhắn cho bà T hôm nay là hạn cuối để ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên đến khi bà T xuống Sóc Trăng để ký hợp đồng thì không liên lạc được với ông. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh là vào ngày 14/01/2021, ông có chủ động liên hệ với bà T địa điểm cụ thể để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà bà T từ chối.

[7] Do đó, xét về lỗi dẫn đến không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn thỏa thuận là từ phía ông V, chứ không phải phía bà T. Cấp sơ thẩm cho rằng hai bên đều có lỗi nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T về việc được sở hữu số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông V về việc nhận lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V về việc buộc bà T bồi thường 1.000.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015: “1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Mặt khác, Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T hủy hợp đồng đặt cọc nhưng lại xử lý hậu quả của hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T sau này do hợp đồng đặt cọc vẫn còn tồn tại.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T, không chấp nhận kháng cáo của ông V và căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Khánh V với bà Lê Mộng T, được công chứng vào ngày 12/12/2020 tại Văn phòng công chứng T, số công chứng: 5384 quyển số: 04 12/12/2020/CC-SCC/HĐGD và số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng thuộc về bà T; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V về việc yêu cầu buộc bà T trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng.

[9] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[10] Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà T, không chấp nhận kháng cáo của ông V, sửa bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 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 (gọi tắt là Nghị quyết số 326) thì bà T, ông V không phải chịu.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận, còn yêu cầu phản tố của ông V không được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; còn ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, có giá ngạch là 72.000.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2, khoản 5 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Mộng T.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Khánh V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Mộng T. Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Khánh V và bà Lê Mộng T được công chứng vào ngày 12 tháng 12 năm 2020 tại Văn phòng công chứng T, số công chứng: 5384 quyền số: 04 12/12/2020/CC-SCC/HĐGD và số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) thuộc về bà Lê Mộng T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Khánh V, về việc yêu cầu bà Lê Mộng T trả lại tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và bồi thường tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), tổng cộng 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Mộng T không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0005072 ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Trần Khánh V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng) án phí có giá ngạch và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.600.000 đồng (Hai mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009605 ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông V còn phải nộp thêm án phí sơ thẩm là 50.700.000 đồng (Năm mươi triệu bảy trăm nghìn đồng).

**4. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Lê Mộng T không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000047 ngày 21 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Trần Khánh V không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000053 ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tp. Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND Tp. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS Tp. S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Hoàng Lâm**