

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 49/2022/DS-PT

Ngày 18-11-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Các Thẩm phán:

Ông Võ Minh Tiến

Ông Trần Mười

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 tháng 9 và ngày 18 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2022/TLPT-DS ngày 01/6/2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2022/QĐ-PT ngày 31/8/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 62/2022/QĐPT-DS ngày 20/9/2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 657/TB-TA ngày 20/10/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S - sinh năm 1988

Hộ khẩu thường trú: Thôn C, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Cư trú tại số 163/1 đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Mỹ C - sinh năm 1992; cư trú tại lô N1.1-03 Khu đô thị A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2021).

- *Bị đơn*: 1. Bà Nguyễn Thị Minh Th - sinh năm 1974; cư trú tại thôn Ngọc Thạch, xã Tịnh An, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Minh Th*: Ông Huỳnh Ngọc Ất; địa chỉ liên hệ số 943 đường Quang Trung, phường Nghĩa Chánh, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 06/10/2021).

2. Cụ Nguyễn N - sinh năm 1934 (chết ngày 08/11/2021).

* *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn N*:

2.1. Cụ Nguyễn Thị T - sinh năm 1939

2.2. Ông Nguyễn Đức T1 - sinh năm 1961

2.3. Ông Nguyễn Đức T2 - sinh năm 1976

2.4. Ông Nguyễn Đức T3 - sinh năm 1970

2.5. Cháu Nguyễn Đức L - sinh ngày 02/10/2015.

* *Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Đức L*: Bà Trương Thị L1 – sinh năm 1991 (mẹ của cháu L).

Cùng cư trú tại thôn L, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2.6. Ông Nguyễn Đức T4 - sinh năm 1958

2.7. Ông Nguyễn Đức T5 - sinh năm 1964

Cùng cư trú tại xóm 3, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.8. Ông Nguyễn Đức T6 - sinh năm 1968; cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng

2.9. Bà Nguyễn Thị Minh Th - sinh năm 1974; cư trú tại thôn N, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi

2.10. Ông Nguyễn Đức T7 - sinh năm 1979; cư trú tại xóm 7, thôn C, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Mỹ C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

(Ông Huỳnh Ngọc Ất và bà Nguyễn Thị Mỹ C có mặt tại phiên tòa; cụ Nguyễn Thị T và các ông, bà Nguyễn Đức T1, Nguyễn Đức T2, Nguyễn Đức T3, Trương Thị L1, Nguyễn Đức T4, Nguyễn Đức T5, Nguyễn Đức T6, Nguyễn Đức T7 có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/08/2021, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 23/8/2021, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S do bà Nguyễn Thị Mỹ C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 13/5/2021, bà Nguyễn Thị S (bên B) có ký Hợp đồng đặt cọc với cụ Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Minh Th về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 425, diện tích 551,9m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi với giá 3.150.000.000 đồng. Bà S đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận: *Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 13/5 đến ngày 15/6/2021, cụ N và bà Th cùng với bà S làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; cụ N và bà Th hỗ trợ làm đường, đo đạc, giải phóng mặt bằng trước công chứng; cụ N và bà Th còn cam kết tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của bên chuyển nhượng; có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên chuyển nhượng cam đoan tài sản N1 không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân N2. Nếu bên chuyển nhượng vi phạm Hợp đồng đặt cọc thì phải bồi thường gấp đôi cho bà S. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 400.000.000 đồng. Ngoài ra, cụ N và bà Th còn cam kết bán 05 lô theo sơ đồ phân lô, diện tích sẽ có sự chênh lệch so với diện tích ghi trên...*

Tuy nhiên, đầu tháng 6/2021, ba hộ dân liền kề tranh chấp lô 440 và lô 441 (là 02 lô trong 05 lô mà bà S nhận chuyển nhượng). Do tranh chấp trước lúc công chứng, nên bà S không đồng ý thực hiện công chứng hợp đồng. Bà S yêu cầu cụ N và bà Th giải quyết tranh chấp ổn thỏa hoặc trả lại tiền cọc, nhưng bà Th không đồng ý trả lại tiền cọc. Ngày 22/6/2021, bà S gửi Đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã T. UBND xã T đã hòa giải nhưng bất thành. Tại buổi hòa giải, bà S đề nghị cụ N và bà Th chọn 01 trong 03 phương án: Chuyển nhượng 03 lô đất không xảy ra tranh chấp hoặc trả lại tiền cọc hoặc gia hạn thêm 10 ngày để giải quyết tranh chấp. Đến ngày 20/7/2021, cụ N và bà Th vẫn không hồi âm, không trao đổi hòa giải hoặc trình bày về phương án giải quyết mà cố tình né tránh, không liên lạc và không phối hợp với bà S.

Bà S đã gửi đơn đến cơ quan Công an thành phố Q, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q tố giác tội phạm, đề nghị cụ N và bà Th thực hiện theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Qua tiếp nhận đơn tố giác, Công an thành phố Q và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q hướng dẫn bà S gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Q.

Nay, bà S yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2021 giữa bà S với cụ N và bà Th; buộc bà Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N phải trả lại cho bà S số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

* Tại Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 15/9/2021 của cụ Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Minh Th, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông Huỳnh Ngọc Ất là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Minh Th trình bày:

Tháng 04/2021, gia đình cụ N lập thủ tục tách thửa đất số 425, tờ bản đồ số 22, diện tích 730,5m² tại xã T, thành phố Q (viết tắt là thửa 425) thành 06 thửa với mục đích chuyển nhượng 05 thửa đất trống. Sau khi được cơ quan chức năng đo đạc, lập bản đồ của từng thửa được tách và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ), thì bà Nguyễn Thị S đặt vấn đề với gia đình cụ N nhận chuyển nhượng 05 thửa đất trống với giá 3.150.000.000 đồng. Vì tại thời điểm N1, gia đình cụ N chưa nhận được GCNQSDĐ nên vào ngày 13/5/2021, giữa cụ N và bà Th với bà S thống nhất lập Hợp đồng đặt cọc, có nội dung: Bà S thống nhất nhận chuyển nhượng 551,9m² đất thuộc một phần thửa 425 với giá 3.150.000.000 đồng; bà S thống nhất đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 13/5/2021 đến ngày 15/6/2021; bên chuyển nhượng hỗ trợ làm đường, giải phóng mặt bằng và cam kết chuyển nhượng 05 lô theo sơ đồ phân lô, diện tích có sự chênh lệch với diện tích ghi trên 551,9m². Ngoài ra các bên còn cam kết: Nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng thì phải bồi thường cho bà S gấp 02 lần số tiền bà S đã đặt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng; ngược lại, nếu bà S không nhận chuyển nhượng thì phải chịu mất tiền đã đặt cọc.

Sau khi lập Hợp đồng đặt cọc N1, bà S đã chuyển khoản cho bà Th 200.000.000 đồng; đồng thời bên chuyển nhượng tiến hành giải phóng mặt bằng, mở đường đi theo sơ đồ tách thửa. Khoảng 01 tuần sau khi lập Hợp đồng đặt cọc, bên chuyển nhượng nhận được GCNQSDĐ của các thửa đất được tách từ thửa 425; bên chuyển nhượng thông báo cho bà S tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng thì bà S bảo chờ bà gom đủ tiền. Tuy nhiên, đến đầu tháng 6/2021 bên chuyển nhượng tiếp tục liên lạc với bà S đến Văn phòng Công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng thì bà S nêu lý do đất chuyển nhượng có tranh chấp, nên yêu cầu bên chuyển nhượng trả lại tiền cọc cho bà S. Do bên chuyển nhượng không đồng ý trả lại tiền cọc và yêu cầu bà S phải nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc, nên bà S làm đơn gửi UBND xã T giải quyết và khởi kiện đến Tòa án.

Việc bà S không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất mà yêu cầu bên chuyển nhượng phải trả lại tiền cọc là không có căn cứ, vì: Trước khi đặt cọc nhận chuyển nhượng đất, bà S đã trực tiếp xem hiện trạng thửa đất, sơ đồ thửa 425 và sơ đồ các thửa đất đã được tách, trong đó có 05 thửa đất bà S nhận chuyển nhượng.

Trước khi đặt cọc, trong thời gian đặt cọc và từ khi hết thời hạn đặt cọc đến nay, phần đất chuyển nhượng cho bà S, không có ai tranh chấp. Việc bà S cho rằng các hộ liền kề tranh chấp 02 trong 05 thửa đất chuyển nhượng là không có căn cứ, vì ranh giới giữa các thửa đất chuyển nhượng với các hộ liền kề là đường đi công cộng.

Bà S là người từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bên chuyển nhượng chưa có bất kỳ văn bản hoặc lời nói N2 về việc không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bà S. Như vậy, bà S là người vi phạm Hợp đồng đặt cọc, nên bên chuyển nhượng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S. Bà S không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2021, thì bà S mất tiền cọc.

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn N là cụ Nguyễn Thị T và các ông, bà Nguyễn Đức T1, Nguyễn Đức T2, Nguyễn Đức T3, Nguyễn Đức T4, Nguyễn Đức T5, Nguyễn Đức T6, Nguyễn Đức T7, Trương Thị L1 (là người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Đức L) không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Bản án số 13/2022/DS-ST ngày 28/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2021 và buộc bà Nguyễn Thị Minh Th cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn N phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng đặt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 01/4/2022 và ngày 19/4/2022, bà Nguyễn Thị Mỹ C có đơn kháng cáo, kháng cáo bổ sung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ theo điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 13/05/2021 do bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; buộc bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc và bồi thường cho nguyên đơn như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, với tổng số tiền 400.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của T1 phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo nguyên đơn đã rút; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2021, buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N là vợ, con của cụ N phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng; về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng khác, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 28/3/2022, Tòa án nhân dân thành phố Q xét xử vụ án. Ngày 01/4/2022, bà Nguyễn Thị Mỹ C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, được chấp nhận.

[2] Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án, ngày 08/11/2021, cụ Nguyễn N chết. Ông Nguyễn Đức Trọng (là con của cụ N và cụ Nguyễn Thị T) chết năm 2016. Ông Trọng có vợ là bà Trương Thị L1 và con là cháu Nguyễn Đức L – sinh ngày 02/10/2015. Ông Trọng chết trước cụ N, nên cháu Nguyễn Đức L (thừa kế thế vị) mới là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 652 Bộ luật dân sự năm 2015. Bà Trương Thị L1 chỉ là người đại diện theo pháp luật cho cháu Nguyễn Đức L, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Trương Thị L1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N là không chính xác. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại bà Trương Thị L1 không phải là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Ngày 13/5/2021, cụ Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Minh Th với bà Nguyễn Thị S có ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 551,9m² đất thuộc một phần thửa đất số 425, tờ bản đồ số 22, xã T, thành phố Q (viết tắt là thửa 425), với giá 3.150.000.000 đồng (viết tắt là Hợp đồng đặt cọc). Bà S đã đặt cọc 200.000.000 đồng.

[3.2] Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện, bên chuyển nhượng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng 05 lô theo Sơ đồ phân lô, nay là các thửa đất số 440, diện tích 100,5m² (viết tắt là thửa 440); thửa đất số 441, diện tích 118,9m² (viết tắt là thửa 441); thửa đất số 442, diện tích 100,2m² (viết tắt là thửa 442); thửa đất số 443, diện tích 100,2m² (viết tắt là thửa 443); thửa đất số 444, diện tích 101,7m² (viết tắt là thửa 444), cùng tờ bản đồ số 22, xã T, thành phố Q.

[3.3] Xét việc nguyên đơn cho rằng: Phần cam kết chung tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: *Bên chuyển nhượng cam kết tài sản chuyển nhượng không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân N2*, nhưng thực tế các hộ liền kề có tranh chấp thửa 440, 441. Ngoài ra, nguyên đơn còn cho rằng thửa 440 không có đường đi. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ và không được bị đơn thừa nhận. Mặt khác, tại Công văn số 354/UBND ngày 04/10/2021 (bút lục 130) và Công văn số 294/UBND ngày 17/8/2022 (viết tắt là Công văn số 294) của UBND xã T về việc cung cấp thông tin cho Tòa án, có nội dung: *Hiện nay, các thửa 440, 441, 442, 443*

không có ai tranh chấp. UBND xã T có nhận được Đơn của cụ N xin giải quyết việc các hộ dân gồm ông Trần Đức T6, ông Trần Đức Tịnh, ông Đặng Văn Dũng tranh chấp với cụ N, không cho sử dụng đường đi chung N1. UBND xã T giải thích với cụ N về đường đi N1 không liên quan tới chủ sử dụng đất N2, nên không ai được phép cấm đi lại. Nếu hộ N2 ngăn cản việc đi lại thì báo UBND xã T để kịp thời giải quyết. Ngoài ra, UBND xã T chưa nhận đơn khiếu nại N2 tranh chấp quyền sử dụng đất các thửa đất nói trên; phía Bắc thửa 440 giáp đường đi công cộng, do Nhà nước quản lý, không phải đường đi do ông Đặng Văn Dũng tự chừa...

Do đó, việc nguyên đơn cho rằng các hộ liên kế tranh chấp thửa 440, 441 và thửa 440 không có đường đi là không có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Xét lý do nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc, vì thực tế trong 05 lô đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng không có lô đất (nay là thửa 441) có 02 cạnh giáp đường đi (hay còn gọi là lô góc), thì thấy rằng:

[3.4.1] Mặc dù, Hợp đồng đặt cọc không thể hiện cụ thể trong 05 lô đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng có 01 lô đất (nay là thửa 441) có 02 cạnh giáp đường đi (còn gọi là lô góc), nhưng theo Sơ đồ phân lô kèm theo Hợp đồng đặt cọc (được bên chuyển nhượng thừa nhận) và theo Sơ đồ thửa đất trong GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho cụ N đối với các thửa 440, 441, 442, 443, 444 vào ngày 13/5/2021, thể hiện cạnh phía Bắc và phía Tây của thửa 441 giáp đường đi.

[3.4.2] Tuy nhiên, theo Bản vẽ thửa đất kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2021 (bút lục 121 – 124), thể hiện: *Phía Bắc thửa 441 giáp đường đất và tường rào.*

[3.4.3] Mặt khác, tại Công văn số 294 còn thể hiện: ... *Thực tế hiện nay thửa 441 giáp đường đi phía Tây và hơn một nửa đường đi ở phía Bắc. Theo bản đồ thì các thửa đất N1 giáp với nhau và thông qua các đường đi, nhưng thực tế hiện nay có 01 hộ là ông Đặng Văn Dũng (đã chết) đã xây tường rào chắn một phần đường nên các đường N1 không thông với nhau ...*

Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định trong 05 lô đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có 01 lô đất, nay là thửa 441 có 02 cạnh giáp đường đi (lô góc), nhưng thực tế thửa 441 không phải là lô góc, do ông Đặng Văn Dũng xây tường rào, chắn một phần đường đi. Điều đó, chứng tỏ bên chuyển nhượng đã vi phạm cam kết, không thực hiện đúng theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc, nên nguyên đơn từ chối tiếp tục giao kết hợp đồng, yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 422, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423, khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[3.5] Về trách nhiệm hoàn trả tiền đặt cọc cho nguyên đơn:

[3.5.1] Tại Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 15/9/2021 (bút lục 108, 109), cụ N và bà Th thừa nhận đã nhận của bà S 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 08/11/2021 cụ N chết. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/9/2022, bà Th (do ông Huỳnh Ngọc Ất là người đại diện theo ủy quyền) trình bày, sau khi bà Th nhận 200.000.000 đồng do bà S chuyển khoản, bà Th đã rút tiền và đưa lại cho cụ N. Cụ N và cụ Nguyễn Thị T (mẹ của bà Th) sử dụng số tiền trên.

[3.5.2] Ngày 23/9/2022, Tòa án đã có Thông báo số 605/TB-TA (viết tắt là Thông báo số 605) gửi cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N về việc ghi văn bản trình bày ý kiến đối với trình bày của bà Th tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/9/2022, trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo. Quá thời hạn trên mà người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N không có văn bản trình bày ý kiến, thì xem như đồng ý cùng có trách nhiệm trả lại tiền cho nguyên đơn. Ngày 28 và ngày 29/9/2022, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N đã nhận được Thông báo số 605, nhưng đều không có văn bản trình bày ý kiến.

Do đó, có cơ sở buộc bà Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N (trong đó có bà Th) phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[3.6] Hai bên thừa nhận, trước khi ký Hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn có đến kiểm tra hiện trạng đất, nhưng tại thời điểm đó gia đình ông Đặng Văn Dũng chưa xây tường rào; vị trí hiện nay xây tường rào lúc đó là quán cà phê của gia đình bị đơn che khuất; nguyên đơn tin tưởng bị đơn nói có đường đi, nên nguyên đơn không kiểm tra kỹ. Tuy nhiên tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần nội dung kháng cáo, không yêu cầu bị đơn bồi thường do vi phạm Hợp đồng đặt cọc với số tiền 200.000.000 đồng. Xét việc nguyên đơn rút một phần nội dung kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần kháng cáo nguyên đơn đã rút.

[4] Về án phí:

[4.1] Do sửa bản án sơ thẩm, nên bà Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N (trong đó có bà Th) phải chịu 10.000.000 đồng (200.000.000 đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số AA/2018/0007428 ngày 27/8/2021 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0002776 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Bà Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N (trong đó có bà Th) phải người chịu. Nguyên đơn đã nộp và đã chi phí xong, nên bà Th và những người kế

thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N (trong đó có bà Th) phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 74, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 422, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423, khoản 2 Điều 427, Điều 652 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/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: Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, sửa bản án số 13/2022/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 13/5/2021 giữa bên bán là cụ Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Minh Th với bên mua là bà Nguyễn Thị S. Buộc cụ Nguyễn Thị T và các ông, bà Nguyễn Đức T4, Nguyễn Đức T1, Nguyễn Đức T5, Nguyễn Đức T6, Nguyễn Đức T3, Nguyễn Thị Minh Th, Nguyễn Đức T2, Nguyễn Đức T7 và cháu Nguyễn Đức L (do bà Trương Thị L1 là người đại diện theo pháp luật) phải trả cho bà Nguyễn Thị S 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu*) tiền đặt cọc.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo bà Nguyễn Thị S đã rút đối với yêu cầu buộc cụ Nguyễn Thị T và các ông, bà Nguyễn Đức T4, Nguyễn Đức T1, Nguyễn Đức T5, Nguyễn Đức T6, Nguyễn Đức T3, Nguyễn Thị Minh Th, Nguyễn Đức T2, Nguyễn Đức T7 và cháu Nguyễn Đức L (do bà Trương Thị L1 là người đại diện theo pháp luật) phải trả cho bà Nguyễn Thị S 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu*) tiền bồi thường do vi phạm Hợp đồng đặt cọc.

3. Về án phí:

3.1. Cụ Nguyễn Thị T và các ông, bà Nguyễn Đức T4, Nguyễn Đức T1, Nguyễn Đức T5, Nguyễn Đức T6, Nguyễn Đức T3, Nguyễn Thị Minh Th, Nguyễn Đức T2, Nguyễn Đức T7 và cháu Nguyễn Đức L (do bà Trương Thị L1 là người đại diện theo pháp luật) phải chịu 10.000.000 đồng (*mười triệu*) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S 10.000.000 đồng (*mười triệu*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số AA/2018/0007428 ngày 27/8/2021 và 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0002776 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng (*hai triệu*). Cụ Nguyễn Thị T và các ông, bà Nguyễn Đức T4, Nguyễn Đức T1, Nguyễn Đức T5, Nguyễn Đức T6, Nguyễn Đức T3, Nguyễn Thị Minh Th, Nguyễn Đức T2, Nguyễn Đức T7 và cháu Nguyễn Đức L (do bà Trương Thị L1 là người đại diện theo pháp luật) phải chịu. Bà Nguyễn Thị S đã nộp và đã chi phí xong, nên cụ Nguyễn Thị T và các ông, bà Nguyễn Đức T4, Nguyễn Đức T1, Nguyễn Đức T5, Nguyễn Đức T6, Nguyễn Đức T3, Nguyễn Thị Minh Th, Nguyễn Đức T2, Nguyễn Đức T7 và cháu Nguyễn Đức L (do bà Trương Thị L1 là người đại diện theo pháp luật) phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền 2.000.000 đồng (*hai triệu*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp 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 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 luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thành phố Q;
- Chi cục THADS TP Quảng Ngãi;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Thị Thu Lan