

**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: 100/2022/DS-PT

Ngày 23 – 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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - 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 Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 23 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 115/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2022/QĐ-PT ngày 01-11-2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1975 (có mặt) và bà Dương Thị L, sinh năm 1974 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Anh S, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Người làm chứng: Bà Lê Thị Thu, sinh năm 1979 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo:

Bà Lê Thị H, sinh năm 1978; là nguyên đơn trong vụ án.

Ông Nguyễn Anh S, sinh năm 1974; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 25-3-2022, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14-7-2022 và trong quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 09/12/2020 bà H ký hợp đồng đặt cọc với ông T, bà L để chuyển nhượng thửa đất số 1509 tờ bản đồ 35, diện tích 152m² đất tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020 ghi giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng là do bà H mua chung với bạn bà H nên ghi thêm 100.000.000 đồng là tiền hoa hồng do đó giá chuyển nhượng trong hợp đồng mới là 1.800.000.000 đồng. Do diện tích đất của ông T, bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên thỏa thuận khi nào có sổ đỏ thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020 có ông T, bà L ký và bà H đặt cọc cho ông T, bà L số tiền 400.000.000 đồng là tiền đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng, các bên thỏa thuận số tiền còn lại sẽ đưa khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, vào các ngày 20/01/2021 và 09/3/2021 bà L xuống nhà bà H và nói gia đình bà L đang khó khăn nên yêu cầu bà H đặt cọc thêm cho bà L thêm tổng số tiền là 900.000.000 đồng. Khi nhận số tiền trên bà L có viết hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2021, ngày 09/3/2021 với nội dung chuyển nhượng cho bà H thửa đất 1509 tờ bản đồ 35, nội dung cũng tương tự như hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020 các bên đã ký trước đó.

Hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020 mà bà H cung cấp là do ông S viết, còn hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020 mà ông T cung cấp cho Tòa án được viết lại từ bản bà H cung cấp, nhưng bà H xác định không đưa bản hợp đồng nào cho ông T. Mặc dù, bản hợp đồng bà H cung cấp có thêm một số nội dung so với bản ông T cung cấp, lý do là vì sau khi giữ bà H thấy thiếu một số nội dung như thông tin thửa đất, số chứng minh nhân dân của bà H và thỏa thuận về phạt cọc. Bà H khẳng định các bên thỏa thuận nếu không bán sẽ phạt gấp 02 lần, không có lý nào khi ký hợp đồng đặt cọc lại không thỏa thuận phạt cọc.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì các bên thỏa thuận ông S, bà H sẽ là người đi làm sổ đỏ của thửa đất trên, sau khi làm xong sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó ông S có liên hệ xã Bình Châu để làm thủ tục nhưng chưa làm xong thì ông T xuống yêu cầu trả lại hết giấy tờ để ông T đi làm nên ông S, bà H đã đưa lại để ông T đi làm. Sau này, bà H yêu cầu ông T chuyển nhượng để vợ chồng bà H tự đi làm sổ đỏ nhưng ông T nói không đồng ý bán nữa, nếu bán thì phải bán với giá hiện tại nên bà H khởi kiện ra Tòa án.

Nay bà H vẫn muốn tiếp tục việc mua bán với ông T, nhưng chính ông T, bà L là người thay đổi, không muốn bán nữa nên bà H yêu cầu hủy các hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông T, bà L trả lại số tiền cọc đã nhận của bà H là 1.300.000.000 đồng và phạt cọc là 1.300.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.600.000.000 đồng. Số tiền bà L nhận của bà H không có chữ ký của ông T nhưng thời điểm đó ông T và bà L vẫn là vợ chồng nên đều phải có trách nhiệm với nhau để trả cho bà H.

[2] Tại bản khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa, bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Ông T xác định vào ngày 09/12/2020 ông T và bà L có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị H để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 1509 tờ bản đồ số 35 đất tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, giá các bên thỏa thuận để chuyển nhượng là 1.800.000.000đ (một tỷ, tám trăm triệu đồng). Tại hợp đồng đặt cọc có ghi ông T nhận trước số tiền 400.000.000 đồng từ bà H, nhưng thực tế thì do bà L nợ bà H là 500.000.000 đồng nên ông T phải đưa thêm cho bà H 100.000.000 đồng nữa. Sự việc này ông T không có chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án.

Khi ông T, bà L với bà H ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020 để chuyển nhượng thửa đất số 1509 tờ bản đồ 35 thì diện tích đất của ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho đến hiện nay diện tích đất của ông T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H, ông S biết rõ điều này.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020 thì giữa ông T với bà H không ký thêm hợp đồng đặt cọc nào, nên ngoài số tiền ông T ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020 thì ông T không ký và nhận thêm bất cứ số tiền nào của bà H.

Việc bà L ký thêm 02 hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2021 và ngày 09/3/2021 với bà H và có nhận thêm tiền của bà H thì ông T không biết. Bà H cũng không thông báo cho ông T nên ông T không chịu trách nhiệm với số tiền bà L nhận.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì giữa ông T với ông S thỏa thuận ông S sẽ đi làm sổ đỏ, sau đó các bên mới ký hợp đồng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì cũng thỏa thuận bà H và ông S có trách nhiệm đi làm sổ đỏ. Nhưng một thời gian sau, ông T vẫn chưa thấy ông S làm xong sổ đỏ và lúc này ông T cần tiền nên có xuống yêu cầu ông S, bà H đưa thêm tiền nhưng bà H, ông S không đồng ý và nói khi nào có sổ đỏ thì sẽ đưa thêm.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà H, ông S có đưa cho ông T bản hợp đồng được viết phía dưới của hợp đồng bà H giữ, còn bản chính thì bà H giữ. Những nội dung khác nhau giữa hai hợp đồng là do bà H, ông S tự ý ghi vào nên ông T không đồng ý và không chịu trách nhiệm với những nội dung ghi thêm này. Nay ông T không đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H, ông S nữa, vì lúc ông T cần tiền thì bà H, ông S không làm được giấy tờ đất, không ký chuyển nhượng và đồng ý hủy các hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Đối với yêu cầu của bà H thì ông T đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng, theo đó ông T trả 200.000.000 đồng, còn bà L trả 200.000.000 đồng vì hiện nay ông T, bà L đã ly hôn và không còn mối quan hệ gì với nhau nữa.

[3] Tại bản khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa, bị đơn bà Dương Thị L trình bày:

Bà L và ông T là vợ chồng nhưng đã ly hôn. Vào ngày 09/12/2020 bà L, ông T có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 1509 tờ bản đồ 35 xã Bình Châu, đất của ông T, bà L nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi là 1.800.000.000 đồng bà L không biết lý do. Trong hợp đồng đặt cọc có thể hiện ông T, bà L nhận của bà H 400.000.000 đồng nhưng thực tế không hề nhận số tiền này, do bà L còn nợ bà H 500.000.000 đồng nên ông T còn phải đưa thêm cho bà H 100.000.000 đồng để cân trừ nợ. Sau đó, do cần tiền nên bà L có vay của bà H 900.000.000 đồng và bà H yêu cầu bà L viết hợp đồng đặt cọc các ngày 20/01/2021, 09/3/2021 nhưng thực tế đây là tiền bà L mượn của bà H, không liên quan gì đến ông T, bà L cũng không báo cho ông T biết. Nay bà L đồng ý trả lại số tiền đã nhận từ bà H. Còn việc bán thửa đất trên hay không bán nữa là do ông T quyết định.

[4] Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh S trình bày:

Ông S là chồng của bà H. Ông S biết việc bà H đặt cọc với ông T, bà L để nhận chuyển nhượng thửa đất 1509 tờ bản đồ 35 đất tại xã Bình Châu, chưa có sổ đỏ. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020 thì có mặt ông S và chính ông S là người viết nội dung của hợp đồng, bà H giữ hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020 bản chính, còn bản ông T cung cấp thì không phải do ông S đưa, nhưng ông S xác định bản hợp đồng ngày 09/12/2020 ông T cung cấp được viết ra từ hợp đồng ngày 09/12/2020 bà H giữ. Sau khi giữ bản hợp đồng ngày 09/12/2020 thì bà H, ông S thấy thiếu một số nội dung nên đã ghi vào cho đầy đủ, đối với yêu cầu phạt cọc thì ngay từ đầu các bên đã thỏa thuận, vì không có hợp đồng đặt cọc nào không thỏa thuận việc phạt cọc. Nên việc ông S, bà H ghi thêm một số nội dung cũng không làm thay đổi bản chất việc các bên thỏa thuận.

Ông S, bà H là người vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên nhưng chính ông T, bà L là người không muốn chuyển nhượng nữa nên ông T, bà L phải có nghĩa vụ trả tiền cọc và phạt cọc cho bà H theo thỏa thuận nên ông S đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

[5] Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng bà Lê Thị T trình bày:

Bà T có chứng kiến việc ông S, bà H đặt cọc số tiền mua đất là 400.000.000 đồng, còn lại bà T không chứng kiến gì thêm.

[6] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với ông Trần Văn T, bà Dương Thị L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020; ngày 20/01/2021 và ngày 09/03/2021.

Buộc ông Trần Văn T phải trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Buộc bà Dương Thị L phải trả lại cho bà Lê Thị H 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H buộc ông Trần Văn T, bà Dương Thị L phải chịu phạt cọc 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, tiền án phí và quyền kháng cáo.

[7] Nội dung kháng cáo:

Ngày 23-8-2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bà Lê Thị H và ông Nguyễn Anh S có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng:

- Yêu cầu ông Trần Văn T, bà Dương Thị L phải có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 1.300.000.000 đồng đã nhận.

- Yêu cầu ông Trần Văn T, bà Dương Thị L phải trả tiền phạt cọc là 1.300.000.000 đồng do không đồng ý chuyển nhượng thửa đất.

- Không đồng ý với án phí Tòa án đã tuyên là: 50.700.000 đồng.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Thị H, ông Nguyễn Anh S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[9] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Về yêu cầu kháng cáo buộc ông T phải có trách nhiệm cùng bà L trả số tiền 900.000.000 đồng vào các ngày 20/1/2021 và ngày 9/3/2021. Nhận thấy, Bà L tự ký, tự nhận tiền từ bà H, ông T không biết, không ký; bà L cũng không dùng số tiền trên cho việc chi tiêu gia đình, bà L thừa nhận và chịu trách nhiệm trả cho bà H số tiền 900.000.000 đồng, bà H cũng không có chứng cứ chứng minh ông T biết việc bà L có nhận tiền cọc của bà H. Do đó cấp sơ thẩm không buộc ông T phải chịu trách nhiệm liên đới cùng bà L trả số tiền trên cho bà H là có cơ sở.

Về yêu cầu kháng cáo buộc ông T, bà L phải trả tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng thì thấy: Khi các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc thì cả nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ diện tích đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng và thống nhất khi nào có giấy CNQSDĐ thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại; các bên cũng không thỏa thuận thời hạn cuối cùng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao trách nhiệm đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình tố tụng bà H thừa nhận các bên thỏa

thuận bà H ông S là người đi làm giấy, đồng thời, phía bà H cũng đã liên hệ với ấp và xã Bình Châu để tiến hành các thủ tục xin cấp giấy nhưng sau đó ông T đã xuống và yêu cầu ông S bà H giao lại để đi làm. Tuy nhiên, thửa đất trên cũng chưa được cấp giấy chứng nhận, do đó thời hạn thực hiện giao dịch được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc chưa kết thúc. Như vậy, lỗi để hủy bỏ các hợp đồng trên là do trong hợp đồng không thỏa thuận thời hạn chuyển nhượng và trách nhiệm đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên xác định cả hai bên đều có lỗi, lỗi ngang nhau. Căn cứ điểm d khoản 1 Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao quy định: nếu cả hai bên có lỗi thì không phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với nội dung kháng cáo khác của bà H về án phí sơ thẩm: Như trên đã phân tích, do yêu cầu phạt cọc của bà H không được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án để tuyên xử buộc bà H phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu phạt cọc không được Tòa án chấp nhận là phù hợp quy định của pháp luật. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H, ông Nguyễn Anh S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị H, ông Nguyễn Anh S đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Bị đơn - bà Dương Thị L vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Lê Thị H, ông Nguyễn Anh S thì thấy:

[2.1] Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Anh S, ông Trần Văn T và bà Dương Thị L cùng xác định thời hạn để đảm bảo giao kết hợp đồng là: Sau khi ông T, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1509, tờ bản đồ 35 đất tại xã Bình Châu thì hai bên ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, các bên cùng xác nhận hiện nay ông T, bà L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09-12-2020, ngày 20-01-2021 và ngày 09-3-2021 nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy các hợp đồng đặt cọc này là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 422 và 423 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.2] Xét lỗi làm các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Các bên đều thừa nhận khi giao kết hợp đồng đặt cọc với nhau thì thửa đất 1509 tờ bản đồ 35 xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khi ký hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận khi nào diện tích đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và giao hết số tiền còn lại cho nhau. Như vậy, thỏa thuận này của các bên trong hợp đồng đặt cọc là giao dịch dân sự có điều kiện được quy định tại Điều 120 Bộ luật Dân sự *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ”*

Trong vụ án này, khi các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc thì cả nguyên đơn, bị đơn đều biết rõ diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc và cùng thống nhất khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại. Do các bên không thỏa thuận thời hạn và trách nhiệm ai đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng sẽ không thực hiện được khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho đến nay, điều kiện là *“có sổ đỏ mới đi công chứng và giao đủ tiền”* được nêu trong các hợp đồng đặt cọc trên vẫn chưa xảy ra.

Trong quá trình tố tụng bà H, ông S, ông T thừa nhận các bên thỏa thuận bà H, ông S là người đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời phía bà H cũng đã liên hệ với ấp và xã Bình Châu để tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tại biên bản xác minh ngày 07-7-2022 của Tòa án tại UBND xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc thể hiện từ ngày 09/12/2020 đến nay thì thửa đất 1509 tờ bản đồ 35 không có ai đi làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Xét lỗi để hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc trên: cả 03 hợp đồng đặt cọc nêu trên các bên đều không thỏa thuận thời hạn thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng, chỉ xác định khi nào có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng; nhưng các bên lại không thỏa thuận giao ai có trách nhiệm đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thỏa thuận đến thời điểm nào để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay các bên cùng thống nhất hủy các hợp đồng đặt cọc khi chưa đến thời hạn để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên có cơ sở để xác định lỗi dẫn đến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả 02 bên. Căn cứ điểm d khoản 1 Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối thì không làm phát sinh trách nhiệm phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về buộc ông T, bà L phải thanh toán số tiền phạt cọc là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của ông S, bà H về khoản tiền phạt cọc.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông T, bà L phải trả lại số tiền cọc đã nhận của bà H là có căn cứ.

Số tiền 400.000.000 đồng thể hiện ngày 09/12/2020, ông T, bà L là người nhận số tiền này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà L hoàn trả lại cho bà H là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại phân chia mỗi người phải trả lại $\frac{1}{2}$ tương ứng số tiền 200.000.000 đồng là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, ông S, cần sửa lại bản án sơ thẩm về nội dung này theo hướng buộc ông T, bà L cùng có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 400.000.000 đồng.

Đối với số tiền 900.000.000 đồng bà L đã nhận thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2021, ngày 09/03/2021 thì thấy: Bà L xác nhận, bà L tự ký, tự nhận tiền từ bà H, bà L cũng không dùng số tiền trên cho việc chi tiêu trong gia đình, bà L đồng ý tự chịu trách nhiệm về số tiền này với bà H; ông T không biết việc bà L nhận tiền của bà H. Điều này cũng được bà H, ông S thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm “*Bà H đưa số tiền trên cho một mình bà L, ông T không nhận số tiền này, không báo cho ông T biết*”. Do đó, không có cơ sở buộc ông T phải có trách nhiệm liên đới cùng bà L trả số tiền 900.000.000 đồng cho bà H, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L trả lại cho bà H số tiền 900.000.000 đồng bà L đã nhận được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2021 và ngày 09/03/2021 là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, ông S về việc buộc ông T cùng có trách nhiệm với bà L trả số tiền 900.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T, bà L đồng ý trả lại số tiền cọc cho bà H nên ông T, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà H phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu (số tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng) không được Tòa án chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải nộp 51.000.000 đồng là có căn cứ; nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bà H, ông S về việc bà H không phải chịu số tiền án phí này.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà H, ông S mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H, ông Nguyễn Anh S;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 10-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc; cụ thể như sau:

Áp dụng: Các Điều 117, 118, 119, 328, 422 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với ông Trần Văn T, bà Dương Thị L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2020, ngày 20/01/2021 và ngày 09/03/2021.

Buộc ông Trần Văn T, bà Dương Thị L phải trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Buộc bà Dương Thị L phải trả lại cho bà Lê Thị H 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H buộc ông Trần Văn T, bà Dương Thị L phải chịu phạt cọc 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn T phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Dương Thị L phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị H phải nộp 51.000.000đ (năm mươi một triệu đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010914 ngày 25/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà H còn phải nộp số tiền 50.700.000đ (Năm mươi triệu bảy trăm ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị H phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011219 ngày 24-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà H đã nộp xong.

Ông Nguyễn Anh S phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011220 ngày 24-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông S đã nộp xong.

6. 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Cao Xuân Long