

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: **41/2022/DS-PT**
Ngày 16/12/2022
“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 TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Việt Nam;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thiết Hùng;
Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Kiều Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:* Bà Đặng Thị Thanh Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2022, tại Phòng xét xử số 03 - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2022/TB-TLVA ngày 26 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Ngọc M; địa chỉ: KP7, P5, thành phố ĐH, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Tạ Quang Th; địa chỉ: KP7, P5, thành phố ĐH, tỉnh Quảng Trị (*Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2022*); có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Thanh N; địa chỉ: Thôn LTX, xã TĐ, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Tr; địa chỉ: Số X, P17, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Quốc H; địa chỉ: Ấp An Hòa, xã Định An, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (*Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2022*); ông Tr có mặt, ông H vắng mặt.

3. *Người kháng cáo* – nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc M.

4. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P,

tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/5/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 23/3/2022 bà Trần Thị Ngọc M và bà Trần Thị Thanh N có ký hợp đồng đặt cọc để mua một phần diện tích đất thửa số 108, tờ bản đồ số 04 tại thôn 8, thị trấn Bến Quan, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị với tổng trị giá lô đất là 360.000.000 đồng. Ngày 23/3/2022 bà M thực hiện việc đặt cọc cho bà N số tiền 50.000.000 đồng và thỏa thuận giữa hai bên là sẽ thanh toán hết số tiền còn lại và tiến hành hoàn tất thủ tục công chứng vào ngày 23/4/2022. Tuy nhiên, ngày 21/4/2022, bà N báo lại ép bà M chuyển nhượng lô số 05 thay cho lô số 06 như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc; mặc dù rất khó chịu nhưng để đảm bảo thuận lợi cho cả hai bên nên bà M đã linh động và đồng ý mua lô số 05 vì thiết nghĩ lô số 05 và lô số 06 cùng giống nhau về hướng và diện tích.

Ngày 22/4/2022 bà N thông báo và yêu cầu bà M đúng 15 giờ ngày 23/4/2022 có mặt tại phòng công chứng Vĩnh Linh, địa chỉ số 08 Trần Hưng Đạo, thị trấn Hồ Xá, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị để tiến hành việc công chứng lô đất. Ngày 23/4/2022, đúng 14 giờ 55 phút, bà M có mặt tại Văn phòng Công chứng huyện Vĩnh Linh như thỏa thuận; đến 16 giờ 00 phút, bà N đến Văn Phòng công chứng (đến chấm 01 giờ đồng hồ theo thỏa thuận) và thông báo cho bà M biết là con của chủ đất không có mặt nên yêu cầu bà M ký công chứng chờ (tức là ký vào hợp đồng chuyển nhượng trước) và đợi đến ngày 25/4/2022 bên bán ký xong hồ sơ thì thực hiện việc công chứng (việc ký công chứng chờ khi chưa có đầy đủ các bên là trái pháp luật nên bà M từ chối).

Bà M và bà N cùng những người liên quan đợi đến 17 giờ nhưng việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng vẫn chưa được thực hiện do bên bán không có mặt nên bà M ra về và thông báo cho bà N là hủy giao dịch, đồng thời yêu cầu bà N trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng mà bà M đã thực hiện đặt cọc (thời điểm này bà M không yêu cầu bồi thường cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc). Tuy nhiên, bà N không chấp nhận và cố năn nỉ bà M ký công chứng chờ. Đến 21 giờ ngày 23/4/2022, thời điểm này bà M đang ở nhà riêng tại thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị thì bà N gọi điện và yêu cầu bà M ra lại Vĩnh Linh để ký công chứng, bà M đã từ chối vì hết giờ hành chính cũng như không có thỏa thuận ký công chứng chuyển nhượng ngoài giờ được lập giữa các bên. Ngày 25/4/2022, bà M thêm một lần nữa chủ động liên lạc với bà N để tạo điều kiện cho bà N hoàn

lại số tiền đặt cọc ban đầu (không yêu cầu bồi thường cọc) nhưng bà N vẫn cố chấp và mang tính thách thức.

Vì vậy, bà Trần Thị Ngọc M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P giải quyết: Buộc bà Trần Thị Thanh N hoàn trả số tiền đặt cọc ban đầu 50.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng; tổng cộng 100.000.000 đồng.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 01/7/2022 và tại phiên tòa, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào ngày 23/3/2022 giữa bà Trần Thị Ngọc M và bà Trần Thị Thanh N có ký hợp đồng đặt cọc để mua một phần diện tích đất thửa số 108, tờ bản đồ số 04 tại thôn 8, thị trấn Bến Quan, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị với trị giá hợp đồng là 360.000.000 đồng. Ngày 23/3/2022, bà M đặt cọc cho bà N 50.000.000 đồng và thỏa thuận sẽ thanh toán hết số tiền còn lại và tiến hành thủ tục công chứng vào ngày 23/4/2022, sơ đồ toàn bộ thửa đất số 108, tờ bản đồ số 04 chia thành 06 lô và bà M mua lô số 06 nhưng sau đó giữa bà N và bà M có thỏa thuận mua lô số 05 thay cho lô số 06 vì giống nhau về hướng và diện tích. Hiện tại lô số 06 trong sơ đồ vẫn là lô số 06 vì nằm trong cùng sát đất của chủ nhà và trong hợp đồng giữa bà N với bà M có thỏa thuận nếu dịch bệnh phức tạp thì thương lượng thời gian công chứng.

Ngày 22/4/2022 bà N thông báo và yêu cầu bà M đứng 15 giờ ngày 23/4/2022 có mặt tại văn phòng Công chứng Vĩnh Linh, số 98 Trần Hưng Đạo, thị trấn Hồ Xá, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị để tiến hành công chứng mua đất. Ngày 23/4/2022 bà M đến văn phòng công chứng lúc 15 giờ, lúc này, mặc dù bà N không có mặt ở đó nhưng nhân viên làm cùng với N hiện diện ở đó có 06 người để soạn hồ sơ công chứng. Do Văn phòng công chứng đánh hồ sơ chưa xong nên nhân viên làm cùng với bà N báo với bà N nên bà N đến muộn. Đúng 16 giờ, bà N có mặt ở đó để làm thủ tục công chứng nhưng vợ chồng bà M không chịu ký, trong lúc 04 lô còn lại khách đã ký công chứng. Đến 16 giờ 30 vợ chồng bà M chưa hết giờ hành chính và đã rời Văn phòng Công chứng mà chưa ký và trả lời với bà N là ngừng giao dịch lô đất này.

Hợp đồng kết thúc ngày 23/4/2022, chiều đó con chủ nhà bán đất bắt xe từ Đà Nẵng ra ký đúng 21 giờ cùng ngày và con của chủ nhà bán đất đã ký nhưng bà N đã liên lạc với bà M ra ký công chứng nhưng bà M không ra Vĩnh Linh ký, trong khi toàn bộ hồ sơ đã đầy đủ vợ chồng bà M cố tình không chịu ký, trong lúc 21 giờ vẫn chưa hết ngày 23/4/2022.

Ngày 23/4/2022 là ngày thứ 7 trong tuần nên theo luật sẽ được đóng dấu mộc vào ngày làm việc tiếp theo là ngày 25/4/2022 và bà N có điện thoại và nhắn tin

cho bà M ra công chứng trong ngày thứ hai là ngày làm việc tiếp theo của cơ quan Nhà nước nhưng bà M không ra Vĩnh Linh công chứng vì vậy bà M hoàn toàn mất tiền đặt cọc chứ không thể yêu cầu hoàn lại tiền đặt cọc và đền cọc như yêu cầu của bà M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 148; khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 32; khoản 3 Điều 33 Luật Công chứng; Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc M về việc buộc bà Trần Thị Thanh N phải trả cho bà Trần Thị Ngọc M số tiền 100.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2022, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh N phải phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

- Buộc bà Trần Thị Thanh N phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 280/QĐ-VKS-DS ngày 06/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Quảng Trị kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử vụ án phúc thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc M, buộc bà Trần Thị Thanh N hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc ban đầu 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*); không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh N hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc M bồi thường số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) phạt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng và không rút kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị không rút kháng nghị. Bị đơn không đồng ý phần rút yêu cầu khởi

kiện đối với số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của người tham gia tố tụng và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Sau khi nhận được đơn kháng cáo của bị đơn, Thẩm phán cấp sơ thẩm đã tiến hành đầy đủ thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu, xem xét. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 131 Bộ luật dân sự tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 giữa bà Trần Thị Thanh N (bên A) và Trần Thị Ngọc M (Bên B) vô hiệu. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Ngọc M, buộc bà Trần Thị Thanh N hoàn trả số tiền đặt cọc ban đầu 50.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà M về việc buộc bà Trần Thị Thanh N phải bồi thường số tiền 50.000.000 đồng tiền phạt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/3/2022. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu này nên đề nghị cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu rút một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn về số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng.

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nguyên đơn chịu 2.500.000 đồng, bị đơn chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp: Bà Trần Thị Ngọc M khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thanh N phải trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”, quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng pháp luật.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc M được thực hiện trong thời hạn kháng cáo, đảm bảo nội dung, hình thức theo quy định, đã nộp tiền án phí phúc thẩm; ngày 06/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện P ban hành Quyết định kháng nghị. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P là hợp pháp nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Xem xét rút một phần khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thấy có một phần lỗi trong việc giao kết hợp đồng đặt cọc nên rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh N phải chịu phạt cọc 50.000.000 đồng nhưng bị đơn không đồng ý. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về nội dung rút một phần yêu cầu kháng cáo để đình chỉ xét xử đối với một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút yêu cầu một phần khởi kiện của nguyên đơn để đình chỉ một phần nội dung khởi kiện theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P và kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc M:

[2.1] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P cho rằng bà N và bà M đều có lỗi trong việc ký kết hợp đồng đặt cọc: Lỗi của bà N không phải là chủ sở hữu của thửa đất chuyển nhượng nhưng bà N cam kết là tài sản thuộc quyền sở hữu của mình là hành vi gian dối; lỗi của bà M là không kiểm tra chủ sở hữu đối với thửa đất chuyển nhượng và các giấy tờ có liên quan. Mặt khác, chủ sở hữu thửa đất chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình Thương nhưng bà N cam kết tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà N; ngoài ra, hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký chứng thực là chưa đảm bảo tính pháp lý. Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 không thực hiện được là do lỗi của hai bên đã không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu

theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự, do đó các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị bổ sung nội dung: Phía bị đơn thừa nhận bà N không phải là chủ sở hữu thửa đất nên nên không thể nhân danh cho ông Thường trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc do đó hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu.

Hội đồng xét xử thấy rằng, ngày 22/3/2022, giữa ông Nguyễn Đình Thường (chủ sử dụng quyền sử dụng đất theo giấy CNQSD đất số R 344627, sổ vào sổ cấp 00490QSDD/568/QĐ-UB do UBND huyện Vĩnh Linh cấp ngày 16/11/2000) và bà Trần Thị Thanh N có ký kết hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Thường ủy quyền cho bà N ký kết hợp đồng đặt cọc và trực tiếp nhận từ bên mua số tiền đặt cọc thông qua chuyển khoản hoặc bằng tiền mặt. Ngày 23/3/2022, bà Trần Thị Thanh N và bà Trần Thị Ngọc M ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 108 (tách thửa lô 6), tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất tại thôn 8, thị trấn Bến Quan, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị có diện tích 5,6 m x 26 m (trong đó có 60m² đất ở) với giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*), chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Đình Thường. Bà M đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 23/3/2022 đến 23/4/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đều thừa nhận ngày 21/3/2022, bà N điện thoại cho bà M và hai bên thống nhất chuyển nhượng lô số 05 thay lô số 06 thửa đất số 108 (tách thửa 06), tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn 8, thị trấn Bến Quan, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị và bà M cũng đồng ý chuyển nhượng lô số 05 và hẹn ngày 23/4/2022 sẽ làm thủ tục công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng huyện Vĩnh Linh.

Mặc dù bà N không phải là chủ sử dụng thửa đất chuyển nhượng trên nhưng bà N đã được chủ sử dụng quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Đình Thường ủy quyền chuyển nhượng theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2022. Theo Điều 1 của hợp đồng ủy quyền có nội dung: *"Bên B (bà N) cùng bên mua thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng/cơ quan có thẩm quyền chứng thực"*. Do đó, bà N là người đại diện theo ủy quyền của chủ sử dụng đất nên có quyền ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất và các thành viên trong gia đình ông Thường cũng không phản đối việc chuyển nhượng thửa đất trên nên đây không phải là hành vi gian dối của bà N. Do đó, hợp đồng ủy quyền là hợp pháp và bà N chỉ thực hiện trong phạm vi ủy quyền.

Như vậy, nội dung văn bản thể hiện rõ mục đích, đối tượng giao kết, đảm bảo hiệu lực về giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự và thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự nên hợp đồng đặt cọc không vô hiệu. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng nghị.

Ngoài ra, nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của TAND huyện P nhưng lại đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm là còn mâu thuẫn.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc M

[2.2.1] Căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận thời hạn cuối cùng làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là ngày 23/4/2022. Việc bà M cho rằng tại thời điểm công chứng ngày 23/4/2022, bà M không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do thửa đất trên không thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Thanh N và thời điểm này toàn bộ thửa đất này chưa đủ điều kiện pháp lý để ký hợp đồng chuyển nhượng (chưa tách thửa và chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đến ngày 25/4/2022, thửa đất nói trên mới được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Vĩnh Linh cấp mảnh trích đo địa chính. Đối với nội dung này đã được Hội đồng xét xử nhận định trong nội dung xét kháng nghị.

[2.2.2] Các bên thỏa thuận thời hạn cuối cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 23/4/2022 đúng vào ngày thứ 7 là ngày nghỉ cuối tuần. Do phải đợi con của ông Thường từ Đà Nẵng ra ký vào một số thủ tục giấy tờ nhưng bà M lấy lý do này để ra về mà không đợi để thực hiện hợp đồng theo cam kết. Văn phòng công chứng Vĩnh Linh cũng xác nhận sẽ làm việc đến 21 giờ ngày 23/4/2022 theo yêu cầu của các bên. Tuy nhiên, hợp đồng công chứng không thể thực hiện được là do bà M không có mặt và từ chối tiếp tục thực hiện thỏa thuận trong khi thời hạn giao dịch chưa kết thúc. Như vậy, mặc dù còn trong thời hạn nhưng bà M đã tự mình từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng nên lỗi thuộc về bà M là nguyên đơn trong vụ án.

[2.2.3] Bà M đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận nhưng bà M là người đã từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc” và Hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận “...bên B (bà M) không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”. Mặt khác, trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 16/9/2022, Ông Trần Phú Phiến – Trưởng văn phòng công chứng Vĩnh Linh xác nhận việc ngày 23/4/2022, bà Trần

Thị Thanh N có đến đăng ký công chứng làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc ông Nguyễn Đình Thuởng, bà Văn Thị Thành có đăng ký và ký tên công chứng chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng (công chứng chờ và sẽ đóng dấu mộc, hoàn thiện hồ sơ công chứng vào ngày làm việc tiếp theo ngày 25/4/2022).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bà M là người vi phạm hợp đồng nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà N phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc, số tiền hai khoản là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng là có cơ sở pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.4] Xem xét ý kiến của nguyên đơn đối với trang số 04 bản án số 19/2022/DS-ST ngày 22/9/2022: *"Ngày 05/9/2022, Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử và ấn định thời gian mở phiên tòa vào ngày 19/9/2022. Tuy nhiên, bà M có đơn xin hoãn phiên tòa và ấn định xét xử lại ngày 22/9/2022"*. Phần nhận định của bản án tại mục 1 bị nhầm lẫn, sau khi phát hiện có thiếu sót Thẩm phán chủ tọa đã có Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án số 01/TB-TA ngày 04/10/2022.

[3] Về án phí: Kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc M không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 280/QĐ-VKS-DS ngày 06/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P và kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc M, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của TAND huyện P, tỉnh Quảng Trị.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 148; khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 32; khoản 3 Điều 33 Luật Công chứng; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc M về yêu cầu buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh N phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 (Tổng cộng hai khoản là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng).

2. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc M phải chịu 5.000.000 (*Năm triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền 2.500.000 (*Hai triệu năm trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0000194 ngày 22/6/2022 và số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0000242 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Quảng Trị. Bà Trần Thị Ngọc M còn phải nộp thêm số tiền 2.500.000 (*Hai triệu năm trăm nghìn*) đồng tiền án phí.

Những phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện P;
- VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu: HS.

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

Đinh Viết Nam