

Bản án số: 02/2025/DS-PT  
Ngày: 06-01-2025  
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:* Bà Bùi Thị Thương

*Các Thẩm phán:*

Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Võ Công Trứ – 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:*** Ông Thái Quốc Bảo- Kiểm sát viên

Trong các ngày 02 và 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 243/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 365/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lại Thị Hải V, sinh 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A L, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Vũ Thế H, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Số A L, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: Đường số D, G Chung cư Đ, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Vũ Thế H, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Số A L, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Ông Võ Đức D, sinh năm 1986 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Đường số D, G Chung cư Đ, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/4/2022 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà*

Lại Thị Hải V cùng người đại diện theo ủy quyền của bà V là ông Vũ Thế H trình bày:

Ngày 26-01-2022 bà Lại Thị Hải V và bà Lê Thị Thu H1 có ký “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” đối với diện tích 3.050,1m<sup>2</sup> đất trồng lúa nước thuộc thửa đất số 1700, 1702, 1731, 1732, 1735 (nay là thửa 70, 95, 112, 113, 114) tờ bản đồ 17 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận số DC 406604 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03-11-2021 cho bà Lê Thị Thu H1, giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Bà V đã đặt cọc cho bà H1 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và ngày 21-02-2022 bà V đặt cọc thêm cho bà H1 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Hai bên cam kết trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 26-01-2022 sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất, sau khi ký hợp đồng thì bà V sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho bà H1. Do bà V đặt cọc thêm 100.000.000 đồng nên số tiền còn lại là 1.900.000.000 (Một tỷ chín trăm triệu đồng).

Sau khi hết thời hạn hợp đồng, ngày 26-02-2022, bà V và bà H1 đã thỏa thuận gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng là đến ngày 31-3-2022.

Tuy nhiên đến ngày 31-3-2022, bà V không ra công chứng để tiếp tục thực hiện hợp đồng và đã nhắn tin cho bà H1 có nội dung “*Chị quyết định không mua nữa*” và “*Chắc không có duyên với miếng đất của em, thôi em bán cho người khác đi*”. Bà V không mua đất nữa vì lý do sau khi ký kết xong hợp đồng đặt cọc, bà V tìm hiểu luật thì biết được bà V không phải là người trực tiếp trồng lúa, bà V có hộ khẩu thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không thể nhận chuyển nhượng đất trồng lúa vì theo Khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa*”. Nếu bà V không được cơ quan chức năng chấp thuận cho đăng ký nhận chuyển nhượng đất trồng lúa thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dù có được xác nhận công chứng cũng sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015. Do vậy bà V đòi lại tiền cọc là có cơ sở. Bà V đã nhiều lần liên hệ với bà H1 đòi lại số tiền cọc nhưng bà H1 không đồng ý trả.

Nay bà Lại Thị Hải V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Thu H1 phải hoàn trả lại cho bà Lại Thị Hải V số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện đòi lại số tiền đặt cọc.

*Quá trình tố tụng, bị đơn bà Lê Thị Thu H1 trình bày:*

Bà Lê Thị Thu H1 thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có ký kết “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” ngày 26-01-2022 mục đích để chuyển nhượng diện tích đất 3.050,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1700, 1702, 1731, 1732, 1735 (nay là thửa 70, 95, 112, 113, 114) tờ bản đồ 17 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận số DC 406604 do bà Lê Thị Thu H1 đứng tên; giá chuyển nhượng đất là 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Cùng

ngày bà H1 đã nhận cọc từ bà V đủ 200.000.000 (hai trăm triệu đồng), sau đó ngày 21-02-2022 nhận thêm 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 26-01-2022 bà V cam kết đến ngày 26-02-2022 sẽ đến Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà V sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.000.000.000 (Hai tỷ đồng), sau khi bà V chuyển thêm tiền cọc vào ngày 21-02-2022 thì số tiền còn lại là 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu đồng). Tuy nhiên, đến ngày 26-02-2022 bà V chưa đủ tiền thanh toán nên bà H1 đồng ý gia hạn đến ngày 31-3-2022 sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và trả số tiền còn lại. Đồng thời, hai bên thỏa thuận “*Trường hợp bên A (bà H1) không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hoặc đôi ý không bán thì phải trả lại số tiền đã nhận cọc bồi thường một khoản tiền tương đương với bên A đã nhận đặt cọc cho bên B (bà V) trong vòng 05 ngày. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A*”.

Tuy nhiên, đến 13 giờ 30 ngày 31-3-2022 bà H1 có mặt tại 429 H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì bà V báo cho bà H1 (bằng điện thoại và tin nhắn) “*chỉ gom đủ 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu) còn 400.000.000 đồng chị V viết giấy nợ, sau khi có sổ đỏ mới trả cho bà H1*” nhưng bà H1 không đồng ý. Như vậy, việc công chứng chuyển nhượng đất không thực hiện được là lỗi hoàn toàn thuộc về bà V.

Do đó, bà H1 không đồng ý trả lại tiền cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng). Bà H1 vẫn đồng ý bán diện tích đất trên cho bà V với giá như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 26-01-2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H1 vẫn giữ nguyên ý kiến và cung cấp cho Tòa án bản đăng ký chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa ngày 02-4-2024 đã có ý kiến đồng ý cho chuyển đổi của Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với diện tích đất hai bên đã đặt cọc mua bán.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức D trình bày:*

Ông Võ Đức D là chồng của bà Lê Thị Thu H1, ông xác nhận diện tích đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 21-01-2022 giữa bà H1 và bà Lại Thị Hải V là tài sản riêng của bà H1, ông không liên quan đến diện tích đất này và đồng ý với toàn bộ ý kiến của bà H1. Việc ông ký vào hợp đồng đặt cọc là theo yêu cầu của bà V và bà H1 cũng đồng ý.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị Hải V về việc yêu cầu bà Lê Thị Thu H1 trả lại số tiền đã đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), theo Hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2022 giữa bà Lại Thị Hải V với bà Lê Thị Thu H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08-8-2024, nguyên đơn bà Lại Thị Hải V kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

*Tại cấp phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*-Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc phía bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền trả trước 100.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn v/v đòi lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lại Thị Hải V nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt ông D.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:*

[2.1] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Ngày 26-01-2022, bà Lê Thị Thu H1 và bà Lại Thị Hải V ký hợp đồng đặt cọc có nội dung: Bà V cọc cho bà H1 số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng để đảm bảo cho việc giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.050,1m<sup>2</sup> thuộc các thửa 1700, 1702, 1731, 1732, 1735, tờ bản đồ số 17, tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 486627 cấp ngày 14-5-2021, tên người sử dụng là bà Lê Thị Thu H1 (hiện nay cấp đổi thì các thửa đất mang số 70, 95, 112, 113, 114, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 406604 ngày 03-11-2021). Bà V và bà H1 thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu đồng), thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “*Trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 26-01-2022 hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B thanh toán cho bên A 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng*”.

[2.2] Về việc xác định số tiền mà bà V đã giao cho bà H1:

Theo xác nhận của bà V và bà H1 thì bà V đã giao cho bà H1 tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Tuy nhiên theo bà V thì trong số tiền 300.000.000 đồng thì có

200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là tiền đặt cọc, còn 100.000.000 (một trăm triệu) đồng còn lại là tiền trả trước cho việc chuyển nhượng. Về phía bà H1 thì cho rằng số tiền 300.000.000 đồng hoàn toàn là tiền đặt cọc.

Xét lời trình bày này của các đương sự thì thấy:

Mặc dù quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà V và bà H1 đều trình bày sau khi bà V đặt cọc cho bà H1 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng vào ngày 26-01-2022 thì ngày 21-02-2022 bà V đặt cọc tiếp cho bà H1 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Tại nội dung tin nhắn chuyển khoản (BL 17- TA) được bà V thừa nhận, thể hiện cùng ngày 21-02-2022 bà V có chuyển khoản cho bà H1 hai lần, mỗi lần chuyển 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng (thông qua người nhận là ông Lê Hữu S), nội dung chuyển khoản do người chuyển bà V tự ghi chú "*Lại Thị Hải V chuyển tiền đặt cọc lần 2, 100 triệu...*". Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm bà V không thừa nhận số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng là tiền đặt cọc mà là tiền trả trước cho việc chuyển nhượng.

Thấy rằng theo hợp đồng đặt cọc ngày 26-01-2022, các bên thỏa thuận lần 1 ngày 26-01-2022 đặt cọc số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và "*trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 26-01-2022 hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B thanh toán cho bên A 2.000.000.000 (hai tỷ đồng chẵn)*", ngoài ra không có thỏa thuận nào khác về việc đặt cọc. Các bên cũng xác định ngoài hợp đồng đặt cọc ngày 26-01-2022 thì không có văn bản thỏa thuận nào khác giữa các bên liên quan đến việc đặt cọc mua bán các thửa đất trên. Bà V giao cho bà H1 số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng nhưng cả hai đều không có văn bản thỏa thuận, xác định rõ đây là tiền đặt cọc hoặc là tiền trả trước. Nay bà H1 cho rằng 100.000.000 (một trăm triệu) đồng là tiền đặt cọc nhưng không được bà V thừa nhận và bà H1 cũng không có chứng cứ chứng minh. Theo Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19-3-2021 của Chính phủ quy định thực hiện Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì "*...trường hợp một bên trong hợp đồng giao cho bên kia một khoản tiền mà các bên không xác định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước thì số tiền này được coi là tiền trả trước*". Do vậy, có cơ sở để xác định 100.000.000 (một trăm triệu) đồng mà bà V giao cho bà H1 là tiền trả trước như bà V trình bày. Số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là tiền đặt cọc.

[2.3] Theo xác nhận của bà V và bà H1 thì đến ngày 26-02-2022, các bên không ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H1 gia hạn cho bà V thời hạn đến ngày 31-3-2022. Bà H1 cho rằng đến thời hạn này bà V không đồng ý mua nữa nên không ra công chứng, còn bà V thì cho rằng đến ngày 31-3-2022 bà H1 tiếp tục gia hạn cho bà V thời hạn 15 ngày để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên do bà V không phải là người trực tiếp canh tác trồng lúa tại địa phương nên không đủ điều kiện để giao dịch nhận chuyển nhượng, mặt khác việc bà H1 cho gia hạn thêm 15 ngày có kèm điều kiện là bà V phải đặt cọc thêm số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng là vi phạm cam kết về việc đặt cọc tại hợp đồng.

[2.4] Xét lỗi dẫn đến việc bà Lại Thị Hải V và bà Lê Thị Thu H1 không ký công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Mặc dù giữa bà H1 và bà V có sự trình bày bất nhất về thời hạn cho gia hạn để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng. Tuy nhiên cả hai đều xác nhận rằng lý do để dẫn đến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên là do bà V không đồng ý tiếp tục thực hiện ký kết.

Bà V rằng bà V không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa, mặt khác việc bà H1 cho gia hạn thêm 15 ngày có kèm điều kiện là bà V phải đặt cọc thêm số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng thì thấy:

Thứ nhất: Theo nội dung tin nhắn và sự thừa nhận của các đương sự thì đến ngày 31-3-2022, bà V chỉ chuẩn bị được số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng (tức vẫn còn thiếu 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng nữa mới đủ số tiền phải thực hiện nghĩa vụ giao nốt cho bà H1) nên nhắn tin đề nghị với bà H1 được thiếu 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng đến khi ra sổ đỏ. Bà H1 nhắn tin trả lời chỉ hỗ trợ được cho bà V đặt cọc thêm 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng và bà H1 cho thêm thời gian 15 ngày để bà V giao đủ tiền bà H1 ký công chứng (BL 44-TA). Tuy nhiên bà V không phản hồi cụ thể là có đồng ý với ý kiến bà H1 như trên không mà chỉ nhắn tin phản hồi là rủi ro cao khi cọc 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng mà không có giấy tờ công chứng (BL 41 TA). Như vậy các bên vẫn không thống nhất xác lập lại thời hạn mới để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng nên trong trường hợp này vẫn xác định ngày ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của các bên là ngày 31-3-2022.

Thứ hai: Để biết bà V đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất trồng lúa hay không phải ở giai đoạn của việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ đó mới xác định được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thực hiện được hay không và trong trường hợp không thực hiện được thì xem xét nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng, xử lý hậu quả của hợp đồng không thực hiện được. Tuy nhiên như trên đã nhận định, ngày 31-3-2022 là ngày các bên ra công chứng thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng đến thời hạn này các đương sự thừa nhận theo nội dung tin nhắn thì bà V có nhắn tin phản hồi cho bà H1 biết bà V quyết định không mua nữa và nói bà H1 xem người khác muốn mua thì bán cho người khác đi (BL 41 TA). Bà V đã không có mặt để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo thỏa thuận giữa các bên.

Hợp đồng đặt cọc giữa bà V và bà H1 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là phù hợp. Tuy nhiên bà V không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận của các bên. Do đó, có căn cứ xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bà V.

Căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 26-01-2022 và Điều 328 Bộ luật dân sự thì bà V mất cọc, nên bà H1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà V tiền cọc đã nhận 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

[2.5] Tuy nhiên như đã nêu bên trên thì số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng là tiền trả trước. Nay hợp đồng không thực hiện được thì bà H1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà V số tiền này.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà V, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà H1 hoàn trả số tiền trả trước 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

[3] *Về án phí:*

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà V phải chịu án phí trên yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

Bà H1 phải chịu án phí trên yêu cầu khởi kiện của bà V được Tòa án chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà V phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lại Thị Hải V; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 31-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Tàu, như sau:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

***Tuyên xử:***

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị Hải V về việc buộc bị đơn bà Lê Thị Thu H1 phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng), theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26-01-2022.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị Hải V về việc buộc bị đơn bà Lê Thị Thu H1 phải trả lại số tiền trả trước là 100.000.000 (Một trăm triệu đồng).

Buộc bà Lê Thị Thu H1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lại Thị Hải V số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

***3. Về án phí dân sự sơ thẩm:***

-Bà Lại Thị Hải V phải nộp 10.000.000 (mười triệu) đồng, khấu trừ vào số tiền 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí bà V đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007418 ngày 19-12-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, nên bà V còn phải nộp tiếp 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

-Bà Lê Thị Thu H1 phải nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

**4. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Lại Hải Vân không chịu. Hoàn trả lại cho bà V 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001222 ngày 20 tháng 8 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 06-01-2025).

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.

**Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

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

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Bùi Thị Thương**