

**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: 118/2023/DS-PT

Ngày 28-7-2023

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 Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hào

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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 Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 75/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 115/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2023, Thông báo dời ngày xét xử số 116/2023/TB-TA ngày 18 tháng 7 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 105/2023/QĐ-TA ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 24-3-2023 (có mặt).

- Bị đơn: Bà Trương Thị Ngọc B, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Phạm Mạnh D, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27-12-2021 (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông Phạm Duy V, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Duy V:

Ông Phạm Mạnh D, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 07-9-2022 (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Lê Thế Bích L, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thu Y, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị Ngọc B - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Kim T (do bà Lê Thị Kim C đại diện) trình bày:

Ngày 22-5-2019 (do nhầm lẫn nên ghi thành 22-02-2019), bà Lê Thị Kim T có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị Ngọc B một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 08, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với diện tích đất 2.750m² (ngang 50m, dài 55m). Hai bên thỏa thuận diện tích đất trên được tách thành 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 100m² đất thổ cư. Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 203864 ngày 01-11-2013 cho ông Phạm Duy V và bà Trương Thị Ngọc B.

Giá chuyển nhượng phần đất trên là 5.000.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận về việc bị đơn phải mở 01 con đường ngang 05m dài hết đất vào phần đất mà bà T nhận chuyển nhượng, con đường này phải được Nhà nước công nhận. Việc thỏa thuận này không thể hiện trong hợp đồng đặt cọc mà chỉ thể hiện tại văn bản ghi ngày 11-11-2019 với nội dung: “*Thấy, cô Trương Thị Ngọc B sẽ làm một công chứng về con đường đi vĩnh viễn là con đường đi chung không gây khó khăn cho những người khác...*”

Ngày 22-5-2019, bà T đã đặt cọc cho bà B số tiền là 1.000.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 31-8-2019 sẽ ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Trong hợp đồng đặt cọc có 02 người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thu Y và bà Lê Thế Bích L.

Tuy nhiên, đến ngày 31-8-2019, phía bà B lại tách diện tích đất ngang 50m, dài 55m thành 02 thửa đất 773, 774 nhưng không có 100m² đất thổ cư, không phải trong 01 sổ đỏ và không có con đường nào được Nhà nước công nhận như hai bên đã thỏa thuận. Do đó, phía bà B hện rất nhiều lần để mua đất thổ cư nhưng cho đến nay vẫn chưa thực hiện được.

Về ngày ký hợp đồng đặt cọc chính xác là ngày 22-5-2019, nhưng do nhầm lẫn nên người viết đã ghi thành tháng 02. Nguyên đơn khẳng định hai bên chỉ viết 01

giấy đặt cọc ngày 22-5-2019, chứ không viết giấy đặt cọc nào vào ngày 22-02-2019. Hai giấy đặt cọc này là viết cùng 01 thời gian.

Vì trong hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 hai bên chưa thỏa thuận rõ ràng nên ngày 11-11-2019 các bên lập giấy thỏa thuận có nội dung “*Tiếp theo giấy ngày 22-5-2019*”, trong đó có ghi “*hẹn phần còn lại là ba tỷ rưỡi*”, nghĩa là bà B bớt cho bà T số tiền 500.000.000 đồng để bà T tự mua thổ cư mà lẽ ra phía bà B phải lên thổ cư cho bà T như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Còn nội dung “*Thầy, cô Trương Thị Ngọc B sẽ làm một công chứng về con đường đi vĩnh viễn là đường đi chung không gây khó khăn cho những người khác*” là hai bên đang thỏa thuận lại về con đường ngang 05m được nhà nước công nhận và phía bà B đã đồng ý về vấn đề này. Đồng thời, hai bên hẹn đến ngày 29-11-2019 sẽ chồng đủ tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 29-11-2019, bà T không đến giao tiếp số tiền còn lại vì:

- Thứ nhất: Bà B không thực hiện đúng như hợp đồng đặt cọc là có 100m² thổ cư, đất có chiều ngang 50m, dài 55m là phải nằm chung trong 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà B lại tách thành 02 giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20m ngang; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 30m ngang. Bà T được biết phần 20m ngang bà B đã chuyển nhượng cho người khác, còn lại phần 30m ngang bà B đang quản lý sử dụng.

- Thứ hai: Con đường 05m ngang không được nhà nước công nhận như hai bên đã thỏa thuận.

Sau ngày 29-11-2019, hai bên không gặp nhau và cũng không thỏa thuận thêm vấn đề gì. Hơn nữa, tình hình dịch bệnh Covid thời điểm đó cũng căng thẳng.

Như vậy, căn cứ theo hợp đồng đặt cọc thì bà B đã vi phạm hợp đồng, bà T đã nhiều lần trao đổi yêu cầu bà B trả lại số tiền mà bà T đã đặt cọc nhưng bà B không đồng ý.

Nay, bà T yêu cầu bà B phải trả lại số tiền mà bà T đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 4.000.000.000 đồng, tổng cộng là 5.000.000.000 đồng, vì bà B là người thực hiện sai hợp đồng nên bà B phải bồi thường. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 22-02-2019 và ngày 22-5-2019 bà T yêu cầu hủy.

Bị đơn bà Trương Thị Ngọc B (do ông Phạm Mạnh D đại diện) trình bày:

Ngày 22-5-2019, bà B có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị Kim T để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích đất ngang 50m x dài 55m = 2.750m², thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 08, xã P, huyện X với giá 5.000.000.000 đồng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B023864 ngày 01-11-2013 cho ông Phạm Duy V và bà Trương Thị Ngọc B.

Bà T đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 vào ngày 22-5-2019 và hẹn đến ngày 31-8-2019 sẽ thanh toán 04 tỷ còn lại và ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Trong hợp đồng có một số nội dung được sửa chữa gồm: “*gấp đôi*” và “*đặt cọc*” được ký nháy bởi bà Y là người viết hợp đồng này. Bà B không xóa và không ký nháy vào những nội dung trên nhưng bà B vẫn đồng ý với nội dung tại Điều 4 hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019: “*Đến ngày hẹn công chứng nêu trên bên B không đến phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A không*

trả lại tiền cọc, ngược lại bên A không chịu chuyển nhượng thì sẽ phải bồi thường cho bên B số tiền trị giá 05 tỷ”. Số tiền 05 tỷ đồng ở đây bao gồm 01 tỷ tiền cọc và 04 tỷ tiền bồi thường. Trong hợp đồng này có 02 người làm chứng đồng thời là người môi giới là bà Nguyễn Thị Thu Y và bà Lê Thế Bích L. Chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 là của bà B.

Chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 22-02-2019 bà T cung cấp cho Toà án cũng là chữ ký của bà B nhưng bà B không giữ hợp đồng này. Việc ghi nội dung “*thổ cư 100m²*” là do bà T tự thêm vào, bà B không biết và không xác nhận nội dung này. Bà T có xin 100m² đất thổ cư nhưng bà B không đồng ý.

Từ ngày 22-5-2019 đến ngày 31-8-2019, bà T nhờ bà L làm thủ tục để tách phần đất đã đặt cọc thành 02 thửa có kích thước 20m x 55m và 30m x 55m. Bà B đã tiến hành làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của bà T thành 02 sổ đỏ (Số CR 928092 diện tích 1.769m² thuộc thửa 774, tờ bản đồ số 08 và sổ số CR 928094 diện tích 1.151m² thuộc thửa 773, tờ bản đồ số 08). Ngày 24-7-2019, bà được cấp sổ đỏ mang tên Phạm Duy V và Trương Thị Ngọc B.

Đến ngày 31-8-2019, theo hợp đồng đặt cọc thì bà T phải thanh toán 04 tỷ đồng để hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà T đã không thực hiện đúng như trong hợp đồng.

Ngày 11-11-2019, bà T có đến nhà bà B để trao đổi thương lượng về thời hạn thanh toán số tiền 4.000.000.000 đồng. Gia đình bà B đồng ý giảm cho bà T 500.000.000 đồng. Nội dung “*hẹn phần còn lại là ba tỷ rưỡi*” nghĩa là bà T xin giảm giá đất để bà T tự mua đất thổ cư vì khi thỏa thuận bà T thỏa thuận giá 5 tỷ và tự tin là bà T sẽ lên được thổ cư là 100m². Còn nội dung “*thầy, cô Trương Thị Ngọc B sẽ làm một công chứng về con đường đi vĩnh viễn là đường đi chung không gây khó khăn cho những người khác*” là hai bên đang thỏa thuận lại về con đường ngang 05m và phía bà B đã đồng ý về vấn đề này không cần biết Nhà nước có quy hoạch con đường hay không.

Hiện nay, bà B đã bán một phần diện tích đất mà bà T đặt cọc mua (ngang 20m dài 55m) cho một người tên H (không rõ họ tên), phần còn lại (ngang 30m dài 55m) thì bà B đang quản lý, sử dụng.

Nay, bà T yêu cầu bà B trả lại số tiền cọc 1.000.000.000 đồng và bồi thường 4.000.000.000 đồng, tổng cộng 5.000.000.000 đồng, bà B không đồng ý vì bà T nhiều lần không thực hiện đúng hợp đồng.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22-02-2019 và hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 thì đại diện theo ủy quyền của bà B đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy V (do ông Phạm Mạnh D đại diện) trình bày:

Ông V thống nhất như lời trình bày trên của bị đơn, không bổ sung gì thêm.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu Y trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu Y không có quan hệ gì với bà Lê Thị Kim T và bà Trương Thị Ngọc B, chỉ quen biết nhau. Bà Y có chứng kiến việc bà T đặt cọc cho bà B số

tiền 01 tỷ đồng để mua diện tích đất 2.750m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 08 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà Y là người viết hợp đồng đặt cọc ngày 22-02-2019, nhưng viết theo yêu cầu của bà T. Bà Y cũng là người viết hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019, nhưng viết theo yêu cầu của bà B. 02 tờ hợp đồng đặt cọc này là một nhưng do nhầm lẫn nên viết ngày 22-5-2019 thành ngày 22-02-2019. Thực chất bà T và bà B giao dịch hợp đồng đặt cọc là vào ngày 22-5-2019.

Sở dĩ trong hợp đồng đặt cọc ngày 22-02-2019 có ghi nội dung “*thổ cư 100m²*” nhưng trong hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 không ghi nội dung này là do hợp đồng đặt cọc ngày 22-02-2019 bà Y ghi theo yêu cầu của bà T, còn hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 bà Y ghi theo yêu cầu của bà B. Theo bà Y, khi thỏa thuận việc đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 2.750m², bà T và bà B có thỏa thuận chừa cho bà T con đường ngang 05m chiều dài hết đất nhưng chỉ thỏa thuận miệng, không ghi vào hợp đồng đặt cọc. Tại Điều 4 hợp đồng đặt cọc có nội dung “*Đến ngày hẹn công chứng nêu trên bên B không đến phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A không trả lại tiền đặt cọc, ngược lại bên A không chịu chuyển nhượng thì sẽ bồi thường cho bên B “gấp đôi” số tiền “đặt cọc” “trị giá 05 tỷ”*”. Bà Y là người gạch bằng mực xanh chữ “*gấp đôi*” và chữ “*đặt cọc*” và viết chữ “*trị giá 05 tỷ*” nhưng bà Y viết theo yêu cầu của bà T và bà B. Bà Y cũng là người ký nháy tại chữ “*gấp đôi*” và chữ “*đặt cọc*” bị gạch bằng mực màu xanh, là do bà T và bà B yêu cầu nên bà Y ký.

Về việc thỏa thuận bồi thường thì bà Y chỉ biết nếu bà B thất hứa thì phải bồi thường cho bên bà T số tiền 05 tỷ đồng. Nghĩa là ngoài 01 tỷ bà T đã đặt cọc thì bà B phải bồi thường cho bà T thêm số tiền 04 tỷ đồng, tổng cộng là 05 tỷ đồng. Theo bà Y, lý do có giấy thỏa thuận ngày “*11-11-2019 tiếp theo giấy 22-5-2019*” là do trong hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 của bà B không thể hiện 100m² đất thổ cư và con đường nên bà T yêu cầu viết thêm giấy này. Do phía bà B không thực hiện được việc lên thổ cư 100m² nên bà B đã bớt cho bà T số tiền 500.000.000 đồng để bà T tự mua thổ cư. Còn con đường thì bà B thỏa thuận là cho bà T đi vĩnh viễn. Bà Y không biết bà T và bà B thỏa thuận con đường đi ngang bao nhiêu mét, dài bao nhiêu mét, bà Y chỉ biết bà B thỏa thuận cho bà T “*con đường đi vĩnh viễn là đường đi chung*” và hẹn đến ngày 29-11-2019 ra phòng công chứng.

Bà Y không có ý kiến gì về tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà B, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim T đối với bị đơn bà Trương Thị Ngọc B về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 22-02-2019 và ngày 22-5-2019 được ký kết giữa bà Lê Thị Kim T và bà Trương Thị Ngọc B.

2. Buộc bà Trương Thị Ngọc B phải trả lại cho bà Lê Thị Kim T số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim T đối với bà Trương Thị Ngọc B về việc yêu cầu bồi thường do vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, số tiền 4.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29-9-2022, bị đơn bà Trương Thị Ngọc B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 22-02-2019 giữa bà Lê Thị Kim T và bà Trương Thị Ngọc B; công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 giữa bà Lê Thị Kim T và bà Trương Thị Ngọc B; bà B không trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho bà Lê Thị Kim T do bà T vi phạm hợp đồng.

Ngày 10-10-2022, nguyên đơn bà Lê Thị Kim T nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn bà Trương Thị Ngọc B phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 4.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019. Tuy nhiên, do kháng cáo của nguyên đơn nộp quá thời hạn kháng cáo luật định mà không vì trở ngại khách quan hay lý do bất khả kháng nên không được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn chấp nhận (Bl 216).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị Kim T (do ông Phan Minh Đ đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Trương Thị Ngọc B (do ông Phạm Mạnh D đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 22-02-2019 giữa bà Lê Thị Kim T và bà Trương Thị Ngọc B; công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 giữa bà Lê Thị Kim T và bà Trương Thị Ngọc B; bà B không trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho bà Lê Thị Kim T do bà T vi phạm hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy V (do ông Phạm Mạnh D đại diện) đồng ý với ý kiến của bị đơn và xác nhận: Ông V đồng ý với nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 và chấp nhận thực hiện theo nội dung bà B đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc này, không có yêu cầu gì khác.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Từ khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tiến hành công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng. Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được. Cụ thể, cả hai bên đã thỏa thuận về việc mở con đường đi vào phần đất chuyển nhượng không rõ ràng và không thể thực hiện được. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu

kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Trương Thị Ngọc B trả lại cho bà Lê Thị Kim T $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo bị đơn bà Trương Thị Ngọc B:

[2.1] Về thời gian ký kết Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn:

Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án 01 bản chính Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 22-02-2019 (B1 34), còn bị đơn cung cấp cho Tòa án 01 bản chính Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 22-5-2019 (B1 89). Về cơ bản, hai hợp đồng đặt cọc trên có nội dung hoàn toàn giống nhau. Điểm khác nhau duy nhất của 02 bản hợp đồng đặt cọc này là tại Điều 1 hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp có ghi nội dung “Thổ cư 100m”, còn tại Điều 1 hợp đồng đặt cọc do bị đơn cung cấp không có nội dung này. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng Nguyễn Thị Thu Y đều thừa nhận: 02 bản chính hợp đồng đặt cọc nêu trên đều do bà Nguyễn Thị Thu Y viết tay trên mẫu hợp đồng có sẵn vào ngày 22-5-2019. Sở dĩ bản hợp đồng đặt cọc mà nguyên đơn cung cấp ghi ngày 22-02-2019 là do bà Nguyễn Thị Thu Y viết nhầm. Thực tế, hai bên chỉ ký duy nhất 01 hợp đồng đặt cọc vào ngày 22-5-2019, ngoài ra không ký thêm hợp đồng đặt cọc nào khác vào ngày 22-02-2019. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Mặc dù 02 bản hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn và bị đơn cung cấp có ghi ngày tháng ký hợp đồng khác nhau, nhưng thực chất cả hai bản hợp đồng này đều được lập cùng ngày 22-5-2019 và là hợp đồng đặt cọc duy nhất giữa hai bên.

[2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019:

Hợp đồng đặt cọc này được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của bên đặt cọc và bên nhận cọc. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là tài sản chung của bà Trương Thị Ngọc B và ông Phạm Duy V (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sự thừa nhận của hai người này). Mặc dù trong hợp đồng đặt cọc chỉ một mình bà B ký tên nhận cọc nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông V (do ông D đại diện) xác nhận hoàn toàn đồng ý với hợp

đồng đặt cọc này. Do vậy, hợp đồng đặt cọc trên hoàn toàn hợp pháp và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia giao kết.

[2.3] Về số tiền đặt cọc:

Bị đơn cho rằng mặc dù trong hợp đồng đặt cọc ghi số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng nhưng trên thực tế, nguyên đơn chỉ giao cho bị đơn số tiền 900.000.000 đồng, 100.000.000 đồng còn lại nguyên đơn giao cho người môi giới là bà Y và bà L. Xét lời khai này của bị đơn không phù hợp với nội dung hợp đồng đặt cọc cũng như lời khai của chính bị đơn bà B tại cấp sơ thẩm đều xác nhận số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và bà B đã nhận số tiền này. Việc bà B (là bên bán) trả tiền hoa hồng cho người môi giới là quan hệ riêng về thỏa thuận môi giới. Do đó, đủ căn cứ kết luận nguyên đơn đã giao cho bị đơn 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019.

[2.4] Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết:

Nguyên đơn cho rằng lỗi làm cho hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phía bị đơn không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Bị đơn tự ý tách phần đất chuyển nhượng thành 02 thửa riêng trong khi thỏa thuận ban đầu chỉ tách thành 01 thửa; bị đơn không tách cho nguyên đơn 100m² đất thổ cư như đã cam kết; không mở lối đi chung rộng 5m từ đường công cộng vào phần đất chuyển nhượng và lối đi chung này phải được Nhà nước công nhận.

Còn bị đơn cho rằng lỗi làm cho hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do nguyên đơn nhiều lần sai hẹn, còn bị đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Đã tách phần đất chuyển nhượng thành 02 thửa đất như nguyên đơn yêu cầu; giảm cho nguyên đơn 500.000.000 đồng để nguyên đơn tự liên hệ chuyển mục đích đất thổ cư; đã làm một con đường rộng 5m từ đường công cộng vào phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn, bị đơn cũng đã liên hệ văn phòng công chứng để ký thỏa thuận về con đường đi chung này theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng công chứng viên trả lời là không thể ký được văn bản công chứng đó. Do vậy, bị đơn không có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được.

Xét ý kiến của hai bên đương sự thì thấy:

[2.4.1] Về việc phần đất chuyển nhượng được tách thành 01 thửa hay 02 thửa:

Nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận với bị đơn chỉ tách phần đất chuyển nhượng thành 01 thửa và cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn bị đơn cho rằng chính nguyên đơn yêu cầu người môi giới là bà L tách thành 02 thửa đất và cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để dễ chuyển nhượng lại. Xét lời khai của hai bên có sự khác nhau nhưng cả hai bên đều không có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 và trong giấy viết tay ngày 11-11-2019, các bên đều không thỏa thuận về việc tách phần đất chuyển nhượng thành 01 thửa hay 02 thửa. Do vậy, việc bị đơn tách phần đất chuyển nhượng thành 02 thửa đất không bị coi là vi phạm thỏa thuận với nguyên đơn vì vẫn đủ diện

tích và kích thước như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, việc bị đơn tách thành 01 thửa hay 02 thửa đất thì hai bên vẫn có thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bình thường, nên đây không phải là nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết như đã thỏa thuận.

[2.4.2] *Về thỏa thuận trong phần đất chuyển nhượng có 100m² đất thổ cư:*

Nguyên đơn khai khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận trong diện tích đất chuyển nhượng có 100m² đất thổ cư, được ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp (Bl 34). Còn bị đơn phản đối lời khai này và khẳng định hai bên hoàn toàn không thỏa thuận nội dung trên, khi nguyên đơn đề nghị tách cho nguyên đơn 100m² đất thổ cư thì bị đơn không đồng ý; nội dung “100m² đất thổ cư” có tại Điều 1 của hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp là do nguyên đơn tự viết thêm nên bị đơn không thừa nhận.

Xét, lời khai nêu trên của nguyên đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng Nguyễn Thị Thu Y (Bl 124-125) và chứng cứ là đoạn video quay lại cuộc nói chuyện giữa bà T và gia đình bà B do chính bị đơn cung cấp (Bl 79), trong đó có nội dung:

“Chị T: ...khi cô nói với con là con mua đi, Á đồng ý với con là ngang 50 dài 55 và cho con 100m thổ cư đúng không?”

Cô B: Đúng là cho nhưng mà sau đó là con sang đây con điện về cho cái X nói là bây giờ là, à điện về cho thằng Á nói là không lấy cái mét 100m thổ cư.

Anh Á: không phải là không lấy 100 mét thổ cư ấy mà là con đường không hợp lệ...”

Như vậy, bà B đã thừa nhận có thỏa thuận cho bà T 100m² đất thổ cư đúng như bà T khai. Lời khai của bà T cũng phù hợp với nội dung tờ giấy tay đề ngày 11-11-2019 có thỏa thuận “*Hẹn phần tiền còn lại là ba tỷ rưỡi hẹn đến ngày 29-11-2019 chồng đủ tiền và cùng nhau ra công chứng*” (Bl 88). Các đương sự đều thừa nhận lẽ ra số tiền còn lại bà T phải trả cho bà B là 4 tỷ đồng (như trong hợp đồng đặt cọc), nhưng do bà B không thể tách 100m² đất thổ cư cho bà T như đã thỏa thuận nên bà B đồng ý giảm cho bà T 500.000.000 đồng để bà T tự chuyển mục đích đất thổ cư. Vì vậy, trong giấy viết tay ngày 11-11-2019 hai bên mới thống nhất ghi “*phần tiền còn lại là ba tỷ rưỡi*”. Do vậy, đủ cơ sở khẳng định giữa hai bên có thỏa thuận về việc bà B phải tách cho bà T 100m² đất thổ cư. Tuy nhiên, thỏa thuận này là một thỏa thuận không thể thực hiện được do phần đất chuyển nhượng không có cạnh nào tiếp giáp đường giao thông công cộng nên theo quy định của pháp luật thì phần đất chuyển nhượng này không thể có đất thổ cư. Do nguyên đơn và bị đơn cùng thỏa thuận một nội dung không thể thực hiện được nên cả hai bên cùng có lỗi như nhau. Mặc dù vậy, đến ngày 11-11-2019, hai bên đã thỏa thuận lại về vấn đề này, theo đó bị đơn giảm giá chuyển nhượng cho nguyên đơn 500.000.000 đồng để nguyên đơn tự làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư. Như vậy, đến thời điểm ngày 11-11-2019, vấn đề tách 100m² đất thổ cư cho nguyên đơn đã được hai bên thỏa thuận xong nên đây không phải là nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết.

[2.4.3] *Về thỏa thuận lối đi vào phần đất chuyển nhượng:*

Mặc dù trong nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019, các bên không thỏa thuận rõ về việc phải có lối đi từ đường công cộng vào phần đất chuyển nhượng, nhưng trong các lời khai tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều khai thống nhất: Do phần đất mà bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn nằm ở phía trong cùng của thửa đất, không tiếp giáp với đường giao thông công cộng, nên hai bên có thỏa thuận miệng với nhau về việc bà B, ông V phải mở một lối đi từ đường giao thông công cộng vào phần đất chuyển nhượng cho bà T với chiều ngang 5m, đồng thời hai bên phải đến phòng công chứng ký văn bản thỏa thuận để con đường đi này trở thành lối đi chung vĩnh viễn mà không bị phía bị đơn hoặc các con, cháu của bị đơn ngăn cản. Điều này đã được hai bên trao đổi trong cuộc nói chuyện do bị đơn quay video và được ghi nhận rõ trong tờ giấy tay đề ngày 11-11-2019, có nội dung: *“Tiếp theo giấy 22-5-2019 ... Thấy, cô Trương Thị Ngọc B sẽ làm một công chứng về con đường đi vĩnh viễn là đường đi chung, không gây khó khăn cho những người khác”* (B1 88).

Như vậy, thỏa thuận về việc bị đơn phải mở một con đường đi như trên là có thật và được hai bên xác nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận sau khi thỏa thuận về con đường đi như trên, cả hai bên có liên hệ Văn phòng công chứng để hỏi thủ tục lập văn bản thỏa thuận về con đường đi chung như trên nhưng được công chứng viên trả lời là không thể thực hiện được. Sau đó, giữa hai bên đương sự không thỏa thuận lại về con đường đi này để làm cơ sở ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đây là nguyên nhân chính làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết.

[2.4.4] Về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019, hai bên thỏa thuận ngày 31-8-2019 sẽ đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi đến ngày 31-8-2019, hai bên không ra phòng công chứng nhưng cả hai bên đều không yêu cầu hủy hợp đồng hay phạt cọc ở thời điểm này. Đến ngày 11-11-2019, hai bên tiếp tục gặp nhau và thương lượng về việc tách đất thổ cư và con đường đi vào đất. Theo nội dung cuộc trao đổi được phía bị đơn quay video lại cũng như nội dung tờ giấy viết tay ngày 11-11-2019, thì hai bên đã thỏa thuận hẹn lại ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 29-11-2019. Tuy nhiên, do thỏa thuận về con đường đi không thực hiện được nên đến ngày hẹn 29-11-2019, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Sau ngày 29-11-2019, hai bên không thỏa thuận thêm mốc thời gian nào khác để giải quyết dứt điểm hợp đồng đặt cọc đã ký. Sau khi biết bà B chuyển nhượng một phần lô đất thỏa thuận chuyển nhượng cho mình, bà T mới làm đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường số tiền 5.000.000.000 đồng. Như vậy, tại mốc thời gian 29-11-2019, hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do thỏa thuận về con đường đi không thể thực hiện được, nhưng sau đó cả hai bên không có thỏa thuận nào khác để tháo gỡ vướng mắc về đường đi, không ấn định mốc thời gian nào khác để ký hợp đồng chuyển nhượng hay chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Do vậy, cả hai bên đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết và thực hiện.

[2.5] Về việc hủy hợp đồng đặt cọc:

Do thỏa thuận về con đường đi không thực hiện được nên các đương sự không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Hiện nay, bà B đã chuyển nhượng một phần diện tích đất trên cho người khác. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 và ngày 22-02-2019, bị đơn cũng đồng ý hủy hai hợp đồng đặt cọc trên. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy 02 hợp đồng đặt cọc trên là đúng quy định pháp luật. Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn lại đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 22-02-2019 và giữ nguyên hợp đồng đặt cọc ghi ngày 22-5-2019. Xét yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ vì hai bên đương sự đều thừa nhận hai hợp đồng đặt cọc trên đều được ký cùng ngày 22-5-2019 và thực chất là một hợp đồng đặt cọc. Do vậy, Tòa án không thể hủy một bản và giữ nguyên một bản như yêu cầu của bị đơn mà phải hủy cả hai bản hợp đồng này mới giải quyết triệt để vụ án. Vì vậy, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.6] Về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc:

Căn cứ hướng dẫn tại điểm d, mục 1, phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao trường hợp không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do lỗi của cả hai bên thì không phạt cọc. Trong vụ án này, cả nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi trong việc thỏa thuận về lối đi chung tự mở nhưng lại yêu cầu phải được Nhà nước công nhận và phải qua công chứng là không thể thực hiện được. Đây chính là nguyên nhân chính dẫn đến không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường 4.000.000.000 đồng là không phù hợp quy định của pháp luật. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, nguyên đơn không kháng cáo (đúng hạn) đối với quyết định này nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

Ý kiến của bị đơn về việc nguyên đơn sai hẹn nhiều lần nên phải chịu mất số tiền đặt cọc là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.7] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2.8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về đánh giá lỗi là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nhưng đề xuất buộc bị đơn trả lại $\frac{1}{2}$ số tiền cọc là không có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch do yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận và chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền đặt cọc phải trả cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn chịu án phí dân sự không có giá ngạch là không đúng quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Ngọc B, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 427 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d, mục 1, phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH.14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn bà Trương Thị Ngọc B.

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 22-02-2019 và ngày 22-5-2019 được ký kết giữa bà Lê Thị Kim T và bà Trương Thị Ngọc B.

2. Buộc bà Trương Thị Ngọc B phải trả lại cho bà Lê Thị Kim T số tiền đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

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 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim T đối với bị đơn bà Trương Thị Ngọc B về việc yêu cầu bồi thường số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng do vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 112.000.000 (một trăm mười hai triệu) đồng, được trừ vào số tiền 56.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010620 ngày 24-11-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà T còn phải nộp số tiền 55.700.000 (năm mươi lăm triệu bảy trăm ngàn) đồng.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trương Thị Ngọc B.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trương Thị Ngọc B.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28-7-2023).

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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ