

**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: 94/2019/DS-PT
Ngày 30 - 9 - 2019
V/v: “T/c 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 Đoàn Ngọc Thiện

Các Thẩm phán:

Ông Cao Xuân Long

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ai Giôn - 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 Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019, 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 97/2019/TLPT-DS ngày 28
tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2019 của
Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2019/QĐ-PT ngày
05/9/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1981. Địa chỉ đường 3, phường
12, thành phố V (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Mai Thư T, sinh năm 1987. Địa chỉ đường 3, phường
12, thành phố V (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Vũ Đắc H, sinh năm 1957. Địa chỉ
đường N, phường 7, thành phố V. Theo giấy ủy quyền số 1585 ngày 11-6-2019
(Có mặt).

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

Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1979 (Chồng bà Đ, trú cùng địa chỉ (Vắng
mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông L: Bà Nguyễn Thị Đ. Theo giấy ủy quyền số 83 ngày 15-01-2019 (Có mặt).

4. *Người làm chứng:* Bà Tạ Thị N, sinh năm 1987. Địa chỉ đường C, phường L, thành phố B, tỉnh BR-VT (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Ngày 24/03/2018, Bà và bà Nguyễn Mai Thư T ký “Giấy đặt cọc tiền bán đất” ở xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu. Đất có chiều rộng 9,4m, chiều dài 107m, tổng diện tích 1.000m². Trong đó có 300m² đất ở tại đô thị, 700m² đất trồng cây hàng năm được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp quyền sử dụng đất cho bà T ngày 21/10/2013.

Hai bên thỏa thuận giá lô đất 700 triệu đồng. Bà trả tiền nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất của bà T khoảng hơn 60 triệu đồng và chi phí để di dời 01 ngôi mộ trên đất khoảng 40 triệu đồng, nên tổng số tiền mua đất Bà thực sự phải giao là 600 triệu đồng.

Tại thời điểm đặt cọc, bà T nhận 70 triệu đồng và đưa cho Bà nhận bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Chứng minh nhân dân của bà T. Số tiền 530 triệu đồng còn lại hẹn 45 ngày thanh toán tại phòng công chứng khi bà T sang tên cho Bà.

Ngày 30/4/2018, Bà gọi điện cho bà T đề nghị trả trước 400 triệu đồng, số tiền còn lại sẽ giao nốt khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng, nhưng bà T không đồng ý. Bà T yêu cầu Bà phải chuyển 01 lần hết 530 triệu đồng và Bà đã đồng ý sẽ chuyển khoản số tiền 530 triệu đồng theo yêu cầu của bà T, nhưng bà T lại không cho bà số tài khoản để chuyển tiền.

Ngày 01/5/2018, Bà gọi điện cho bà T thì bà T nói đang đi du lịch.

Sau nhiều lần liên lạc và thấy bà T có ý không muốn bán đất nữa nên Bà nhiều lần lên nhà tìm gặp nhưng bà T ở trong nhà không ra tiếp. Tối ngày 05/5/2018, Bà gặp ông Nguyễn Văn Cồn (Khu phố trưởng nơi bà T sống) trình bày về việc bà T không muốn bán đất cho Bà và đã điện thoại báo cho ông Hưng là Cảnh sát khu vực phường 12, thành phố Vũng Tàu để trình báo sự việc bà T không chịu bán đất cho Bà.

Do Bà và bà T đã thỏa thuận về việc mua bán, đã đặt cọc, đã nộp tiền thuế cho bà T nên bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

Hai bên không thỏa thuận miệng về việc Bà đi làm các thủ tục nộp thuế nợ tiền sử dụng đất của bà T. Vì theo giấy đặt cọc thì bà chỉ trả tiền nợ thuế cho bà T. Việc bà T không đưa bản chính GCNQSD đất khiến Bà không thể thực hiện được việc xóa nợ thuế. Lỗi dẫn tới việc vi phạm hợp đồng đặt cọc là do bà T không muốn bán đất cho Bà. Mặc dù bà rất muốn mua đất của bà T nhưng do bà T không có thiện chí nên Bà chấp nhận chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ trả lại 68.100.000 đồng tiền nợ thuế Bà đã nộp cho bà T và phải trả 350 triệu đồng tương ứng với việc phạt cọc gấp 05 lần theo như thỏa thuận trong giấy đặt cọc.

- Bị đơn bà Nguyễn Mai Thư T trình bày:

Ngày 24/3/2018, Bà ký Giấy đặt cọc tiền bán đất và nhận của bà Nguyễn Thị Đ 70 triệu đồng tiền đặt cọc trong tổng số tiền 700 triệu đồng tiền bán đất. Do Bà còn nợ tiền sử dụng đất hơn 60 triệu đồng và trên đất có 01 ngôi mộ nên hai bên thỏa thuận miệng là Bà nhận 600 triệu đồng, còn lại 100 triệu đồng để bà Đ đi nộp tiền thuế và chi phí di dời ngôi mộ. Thời hạn để thực hiện các công việc trên là 45 ngày nên trong giấy đặt cọc mới ghi “hẹn 45 ngày” trả 530 triệu đồng còn lại tại Phòng Công chứng.

Ngày 30/4/2018, bà Đ điện thoại xin số tài khoản của Bà để chuyển khoản trước 400 triệu đồng, nhưng Bà không đồng ý vì muốn nhận đủ 530 triệu đồng một lần tại Phòng Công chứng. Hợp đồng đặt cọc chỉ có thời hạn 45 ngày nên khi bà Đ liên lạc, Bà nhiều lần nhắc nhở là cố gắng làm nhanh thủ tục nộp tiền nợ thuế nhưng bà Đ vẫn không thực hiện, mà muốn kéo dài thời gian để sử dụng số tiền chưa trả vào làm việc khác. Vì bà Đ vi phạm thời hạn đặt cọc nên Bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với bà Đ. Nếu bà Đ muốn nhận chuyển nhượng lô đất này thì phải mua với giá 1.550.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận, bà Đ có nghĩa vụ trả tiền nợ thuế của Bà nên bà Đ đã cầm các bản photo gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 701137 và giấy chứng minh nhân dân của Bà đến Chi cục Thuế thành phố Vũng Tàu để thanh toán nợ tiền sử dụng đất cho Bà. Vì vậy, hai bên mới thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 45 ngày, đủ thời gian để bà Đ nộp thuế.

Do bà Đ vi phạm về thời gian làm thủ tục nộp thuế dẫn tới việc quá thời hạn 45 ngày như hai bên đã thỏa thuận. Ngày 01/6/2018, cách ngày đặt cọc khoảng 70 ngày bà Đ mới làm xong nghĩa vụ thuế trong khi nếu có thiện chí thì trong vòng 22 ngày (từ ngày 11/5 đến 01/6 đã nộp xong tiền thuế tại Kho bạc) bà Đ đã nộp thuế xong. Lỗi dẫn đến vi phạm về thời hạn đặt cọc hoàn toàn thuộc về bà Đ. Để tỏ rõ

thiện chí, Bà đồng ý trả lại 68.100.000 đồng tiền nợ thuế và tự nguyện hỗ trợ lại 70 triệu đã nhận cho bà Đ. Ngoài ra không chấp nhận bất kỳ yêu cầu nào khác.

- *Người làm chứng, bà Tạ Thị N trình bày:*

Bà là bạn của bà T, được bà T cho biết bà Đ đã trễ hạn đặt cọc nên không muốn chuyển nhượng với giá đã lý kết nữa và nhờ Bà nói với bà Đ để trao đổi lại hợp đồng, nếu trường hợp bà Đ muốn tiếp tục mua đất thì bà T sẽ chuyển nhượng với giá nhiều hơn số tiền đã ký bán trước đây, còn cụ thể là bao nhiêu thì Bà không nhớ. Do đó, ngày 10/5/2018 Bà có gặp bà Đ tại khu vực Nhà Tròn, thành phố Bà Rịa để nói với bà Đ về thông tin này, nhưng bà Đ không đồng ý.

Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DSST ngày 26-6-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

1.1. Hủy “Giấy đặt cọc tiền bán đất” ngày 24/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Mai Thư T.

1.2. Bà Nguyễn Mai Thư T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Đ 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) do vi phạm hợp đồng và 68.100.000đ (Sáu mươi tám triệu, một trăm ngàn đồng) tiền nợ thuế sử dụng đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về lãi suất trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/7/2019, bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm của TAND tỉnh bà Rịa Vũng tàu sửa án sơ thẩm theo hướng:

+ Xác định bà Đ vi phạm từ chối giao kết thực hiện hợp đồng đặt cọc trong thời hạn thỏa thuận.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ về yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ trả cho bà Đ số tiền 350 triệu đồng do vi phạm hợp đồng.

+ Số tiền 70 triệu đồng do bà Đ đặt cọc thuộc về bà T, do bà T không có lỗi từ chối giao kết thực hiện hợp đồng đặt cọc trong thời hạn thỏa thuận.

+ Bà T tự nguyện hoàn trả lại cho bà Đ 68.100.000 đồng tiền nợ thuế mà bà Đ đã nộp. Vì bà đã tự nguyện trả lại số tiền này cho bà Đ trước khi có yêu cầu, nên bà T không phải chịu án phí sơ thẩm.

Ngày 23/9/2019, phía bị đơn có đơn thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu kháng cáo là tự nguyện hoàn trả, hỗ trợ cho bà Đ số tiền 70 triệu đồng đã đặt cọc. Đề nghị bà T không phải chịu án phí đối với số tiền này.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và sửa đổi kháng cáo ngày 23/9/2019. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận khởi kiện của bà Đ về yêu cầu phạt cọc gấp 05 lần số tiền đặt cọc do bà Đ là người có lỗi hoàn toàn trong việc không thực hiện đúng thời hạn đóng tiền nợ thuê đất ở thay cho bà T trong thời hạn 45 ngày theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2018. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T về việc trả lại số tiền 70 triệu đồng đã nhận đặt cọc và số tiền 68.100.000 đồng do bà Đ đã nộp tiền nợ thuê đất ở thay cho bà T.

Về án phí sơ thẩm: Đề nghị không tính án phí sơ thẩm đối với bà T, do bà T đã tự nguyện hoàn trả lại cho bà Đ số tiền nhận đặt cọc và tiền do bà Đ nộp nợ thuê đất ở thay cho bà T khi bà Đ có yêu cầu. Bà Đ phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài L có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, 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 bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Xác định quan hệ pháp luật cần được giải quyết là tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự có địa chỉ cư trú tại thành phố Vũng Tàu, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, nên căn cứ vào nội dung của “Giấy đặt cọc tiền bán đất” ngày 24/3/2018 để xem xét về quyền và nghĩa vụ của hai bên theo thỏa thuận. Tiếp theo là xem xét quá trình thực hiện hợp đồng để đánh giá lỗi của các bên theo quy định.

[2.1] *Về tài L, chứng cứ đương sự cung cấp:*

Nhận thấy, bản viết tay có nội dung “Giấy đặt cọc tiền bán đất” đề ngày 24/3/2018 do bà Đ cung cấp trong đó có dòng chữ “bên **bán** có trách nhiệm thanh toán số tiền mà bên bán còn nợ lại của nhà nước”. Tuy nhiên, bản ảnh chụp “Giấy đặt cọc tiền bán đất” đề ngày 24/3/2018 do bà T cung cấp lại thể hiện “bên **mua** có trách nhiệm thanh toán số tiền mà bên bán còn nợ lại của nhà nước”.

Như vậy, nội dung của chứng cứ này có sự sửa chữa và mâu thuẫn. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà Đ đã xác định bản chụp do bà T cung cấp là đúng với nội dung của Giấy đặt cọc hai bên đã ký kết.

Ngoài ra, bà Đ đã cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm danh sách các cuộc gọi điện thoại giữa hai người vào các ngày 02, 05, 09, 10, 11, 13 và 15/5/2018. Bà T thừa nhận các cuộc gọi của bà Đ gọi cho Bà là có thật.

Căn cứ Điều 92; Điều 93 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử xác định bản ảnh chụp Giấy đặt cọc tiền bán đất do bà T cung cấp và Danh sách cuộc gọi bà Đ cung cấp là chứng cứ của vụ án mà không cần thiết phải tiến hành giám định hoặc xác minh đối với nội dung của chứng cứ này.

[2.2] *Về nội dung của “Giấy đặt cọc tiền bán đất” ngày 24/3/2018:*

Xét thấy, hợp đồng ghi rõ: Bà T bán cho bà Đ mảnh đất chiều rộng 9,4m x chiều dài 107m. Tổng cộng là 1.000m² tại thôn 9, xã Long Sơn, Tp.Vũng Tàu (Trong đó có 300m² đất ở đô thị) với số tiền 600 triệu đồng.

Bà Đ đặt cọc cho bà T số tiền 70 triệu đồng. Số tiền còn lại 530 triệu đồng hẹn 45 ngày thanh toán tại phòng công chứng khi bà T sang tên cho bà Đ. Nếu bên bán mà không bán thì phải đền cọc gấp 05 lần số tiền đặt cọc. Nếu bên mua không mua thì mất tiền cọc. Nếu bên nào làm sai thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Theo bản ảnh chụp “Giấy đặt cọc tiền bán đất” đề ngày 24/3/2018 do bà T cung cấp mà bà Đ thừa nhận là bản gốc đúng với bản chất của sự việc thể hiện nội dung: Bên **mua** có trách nhiệm thanh toán số tiền mà bên bán còn nợ lại của nhà nước (đất lên thổ cư). Mua đất giá 700 triệu đồng bao gồm 100 triệu đồng chi trả số tiền nợ mà bên bán còn nợ chuyển mục đích sử dụng đất ở. Nếu sau này số tiền trả nợ đất ở vượt quá 100 triệu đồng thì bên bán phải đóng trả thuế sang nhượng.

Như vậy, bà T cho rằng, theo thỏa thuận miệng giữa hai bên là bà Đ có nghĩa vụ làm giấy tờ, nộp tiền nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 24/3/2018 là có căn cứ. Bởi, theo diễn biến của sự việc và theo Biên bản lời khai ngày 11/4/2019 bà Đ thừa nhận mình chịu trách nhiệm làm thủ tục nộp thuế nên mới cầm bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng

minh nhân dân của bà T đi nộp thuế. Và thực tế hồ sơ nộp thuế cũng thể hiện rõ việc bà Đ là người nộp thuế, nên việc bà Đ cho rằng không có thỏa thuận về việc Bà làm thủ tục nộp thuế sử dụng đất thay bà T là không đúng.

[2.3] Xét lỗi vi phạm hợp đồng của các bên đương sự:

Như đã phân tích và nhận định ở phần trên, các bên đã thỏa thuận bà Đ có nghĩa vụ làm giấy tờ, nộp tiền nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất ở đối với diện tích 300m² trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 24/3/2018 (Tức là hạn cuối đến ngày 09/5/2018).

Tuy nhiên, theo hồ sơ của nguyên đơn cung cấp cũng như tài L chứng cứ Tòa án thu thập được tại cơ quan Thuế thành phố Vũng Tàu thể hiện: Ngày 12/5/2018 bà Đ có “Đơn đề nghị thanh toán nợ tiền sử dụng đất” gửi cơ quan Chi cục Thuế. Đến ngày 01/6/2018 Chi cục Thuế đã có “Thông báo về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất (Tức là chỉ có 20 ngày là xong). Nếu bà Đ thực hiện thủ tục nộp thuế từ ngày 26/3/2018 (thứ 2) là đến ngày 16/4/2018 sẽ hoàn tất việc nộp thuế thì thời hạn 45 ngày theo thỏa thuận giữa hai bên vẫn còn 23 ngày.

Nếu trong thời hạn 45 ngày bà Đ thực hiện nghĩa vụ của mình mà do cơ quan Thuế từ chối hay vướng mắc về thủ tục thì lý do đó là trở ngại khách quan, bà Đ không có lỗi. Tuy nhiên, thực tế khi tiến hành nộp tiền thuế thì không hề có sự trở ngại nào. Hoặc khi bà Đ đã hoàn thành thủ tục nộp thuế trong thời hạn 45 ngày mà phía bà T không thực hiện các thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ tại phòng công chứng như đã thỏa thuận thì lỗi đó hoàn toàn thuộc về bà T. Nhưng điều này đã không xảy ra.

Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong giấy đặt cọc tiền bán đất ngày 24/3/2018 thì bên mua là bà Đ đã có lỗi hoàn toàn, đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng, bà T không hề có lỗi. Việc bà T không tiếp tục thực hiện các thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ tại phòng công chứng cũng như yêu cầu bà Đ thanh toán theo giá đất mới là có căn cứ.

Việc bà Đ cho rằng đã liên lạc bà T nhiều lần nhưng Bà không hợp tác cũng như cho rằng đã báo cho công an khu vực hoặc tổ trưởng dân phố là không cần thiết. Bởi, việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quan hệ giao dịch về dân sự. Nội dung của hợp đồng đặt cọc đã thể hiện quyền và nghĩa vụ cụ thể của các bên, nếu một trong các bên không thực hiện đúng thỏa thuận thì sẽ được giải quyết bằng pháp luật dân sự theo quy định. Hơn nữa, khi Tòa án làm việc với cảnh sát khu vực nơi bà T cư trú thì họ cho rằng không có ai khai báo những nội dung như bà Đ đã nêu, nên không có căn cứ để chấp nhận.

Theo người làm chứng Tạ Thị N xác định: Bà được bà T cho biết bà Đ đã trễ hạn theo thỏa thuận đặt cọc nên nhờ Bà nói với bà Đ là nếu trường hợp bà Đ muốn tiếp tục mua đất thì phải trả tiền theo giá mới cao hơn giá đã thỏa thuận. Do đó, vào khoảng ngày 10/5/2018 Bà có gặp bà Đ tại khu vực Nhà Tròn, thành phố Bà Rịa để nói với bà Đ về thông tin này, nhưng bà Đ không đồng ý. Như vậy, có căn cứ khẳng định việc sau 45 ngày tính từ ngày nhận đặt cọc, bà T vẫn muốn bán đất cho bà Đ, nhưng với giá theo giá tại thời điểm hiện tại là có thật. Tuy nhiên, vì đã quá thời hạn các bên đã thỏa thuận trong giấy đặt cọc mà bà Đ vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ của mình nên bà T không chấp nhận bán đất theo giá cũ là có cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc do bên kia vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, đồng thời các đương sự yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc tiền bán đất ngày 24/3/2018 nên căn cứ quy định tại Điều 423; Điều 424 Bộ luật Dân sự, cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.4] Về yêu cầu phạt hợp đồng của bà Đ:

Xét thấy, Trong “Giấy đặt cọc tiền bán đất” các bên thỏa thuận nếu bên bán không bán thì bị phạt gấp 5 lần tiền cọc. Nếu bên mua không mua thì mất tiền cọc. Bà Đ đã giao cho bà T 70 triệu đồng tiền đặt cọc, nhưng không thực hiện đúng thỏa thuận. Quá thời hạn thỏa thuận gần 01 tháng, bà T đã yêu cầu thanh toán theo giá đất theo thời điểm hiện tại nên bà Đ không tiếp tục thực hiện nhận chuyển nhượng đất, do đó yêu cầu của bà Đ về việc bà T có nghĩa vụ trả gấp 5 lần số tiền đặt cọc thành 350 triệu đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Tuy nhiên, bà T tự nguyện trả lại cho bà Đ số tiền 70 triệu đồng đã nhận đặt cọc, nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

[2.5] Về yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả lại 68.100.000 đồng tiền nợ thuế:

Xét thấy, Chi cục Thuế thành phố Vũng Tàu cung cấp chứng cứ thể hiện: Ngày 12/5/2018 bà Đ đi làm thủ tục, đăng ký kê khai đến 01/6/2018 đã nộp 68.100.000 đồng tiền nợ thuế sử dụng 300m² đất ở thay cho bà T.

Bà T xác định sẽ có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Đ số tiền này. Do đó, cần ghi nhận việc bà T hoàn trả cho bà Đ 68.100.000 đồng này.

[3] Về án phí sơ thẩm:

+ Do bà T tự nguyện hoàn trả số tiền nhận cọc và số tiền bà Đ nộp thay cho mình tại Chi cục Thuế từ đầu, nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện này trong bản án và bà T không phải nộp tiền án phí đối với số tiền này.

+ Bà Đ phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với số tiền yêu cầu nhưng không được Tòa án chấp nhận, cụ thể: $280.000.000đ \times 5\% = 14.000.000$ đồng.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 19/2019/DSST ngày 26/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Mai Thư T như sau:

+ Bà T hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 68.100.000đ (Sáu mươi tám triệu, một trăm ngàn) đồng là tiền bà Đ đã nộp nợ thuế sử dụng 300m² đất ở thay cho bà T.

+ Bà T hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 70.000.000đ (Bảy mươi triệu) đồng là tiền nhận đặt cọc mua đất ngày 24/3/2018.

Căn cứ các Điều 328, 423, 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Hủy “Giấy đặt cọc tiền bán đất” ngày 24/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Mai Thư T.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc: Buộc bà Nguyễn Mai Thư T có nghĩa vụ bồi thường cho Bà 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu) đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí sơ thẩm 14.000.000đ (Mười bốn triệu) đồng. Khấu trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo

biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006358 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, bà Đ còn phải nộp tiếp số tiền 13.700.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Mai Thư T không phải chịu án phí sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000041 ngày 08/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

“Trường hợp bản án 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 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”.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2019).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP-VT;
- CCTHADS TP-VT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký và đã đóng dấu)

Đoàn Ngọc Thiện