TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 70/2019/DS-PT
Ngày 13 - 8 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Cao Thị Túy Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Chúc Ly - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lý Mỹ K, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 123, đường Hoàng Văn T, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Mỹ K: Bà Huỳnh Kim M, sinh năm 1958; địa chỉ thường trú: Số 78, đường Đống Đ, Khóm 1, Phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; địa chỉ tạm trú: Số 35/6, đường Hòa B, Khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thanh N, sinh năm 1956

Địa chỉ: Số 49, đường Nguyễn Đình C, Khóm 2, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thanh N: Anh Lê Phương D, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 49, đường Nguyễn Đình C, Khóm 2, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Lý Mỹ K.

- *Người kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Lý Mỹ K trình bày: Vào ngày 07/6/2018, bà K và bà Ngô Thanh N có lập hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 182, tờ bản đồ số 13, diện tích 200m^2, tọa lạc Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu với giá 1.400.000.000 đồng, bà K đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.350.000.000 đồng bà K sẽ thanh toán khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và bà được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà K đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho bà N, bà N có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo) cho bà K để làm thủ tục sang tên.

Sau đó, chồng Bà K là ông U có đến đất của bà N đo đạc thì phát hiện đất của bà N có diện tích nhỏ hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà K yêu cầu bà N giảm giá tiền chuyển nhượng nhưng bà N không đồng ý, nên hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời đất bà N hiện đang có tranh chấp, nên bà K không tiếp tục việc chuyển nhượng. Nay bà K yêu cầu Tòa án buộc bà N trả số tiền 100.000.000 đồng, trong đó 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng là tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn bà Ngô Thanh N trình bày: Vào ngày 07/6/2018 bà Lý Mỹ K có đặt cọc cho bà N số tiền 50.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 182, tờ bản đồ số 13 của bà, tọa lạc đường Võ Văn K, thành phố B, ngang 4m, tổng diện tích 142,6m^2 đất thổ cư, trị giá 1.400.000.000 đồng. Khi thỏa thuận đặt cọc hai bên thống nhất ghi trong giấy đặt cọc là chuyển nhượng 200m^2 theo sổ cũ, nhưng thực tế Nhà nước sẽ thu hồi một phần, do lúc đó bà N chưa nhận được sổ đỏ sau khi điều chỉnh, nhưng giá bán vẫn là 1.400.000.000 đồng và bà K đã đồng ý.

Sau khi lập giấy đặt cọc ngày 07/6/2018 bà K có thỏa thuận miệng với bà là khoảng 20 ngày sau, tức ngày 27/6/2018 (nhưng không ghi trong hợp đồng đặt cọc) hai bên ra Văn phòng công chứng Cao Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng và đưa thêm 800.000.000 đồng, phần còn lại 550.000.000 đồng khi nào sổ đỏ có tên bà Lý Mỹ K thì bà K trả đủ số tiền còn lại. Đến ngày 27/6/2018, bà N và con bà là anh D có đến Văn phòng công chứng Cao Thị N đợi rất lâu nhưng bà K không đến nên bà N ra về và hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, bà K không liên hệ gì với bà N để thỏa thuận việc chuyển nhượng, mà khởi kiện

yêu cầu bà trả lại tiền đặt 50.000.000 đồng cọc và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng thì bà không đồng ý.

Việc bà K cho rằng đất của bà thiếu và đang có tranh chấp là không đúng. Bởi vì khi bà K đi đo đạt thì không thông báo cho bà N biết và không có đại diện phía gia đình của bà N tham dự, nên không có cơ sở cho rằng đất của bà thiếu. Đồng thời hiện nay đất của bà chưa bán cho ai và không có tranh chấp với ai. Nay nếu bà K không thực hiện chuyển nhượng thửa đất trên thì bà N đồng ý trả lại số tiền nhận đặt cọc của bà K là 50.000.000 đồng. Còn bà K yêu cầu bà trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng thì bà không đồng ý, vì bà không có lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lý Mỹ K. Buộc bà Ngô Thanh N có nghĩa vụ trả cho bà Lý Mỹ K số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lý Mỹ K buộc bà Ngô Thanh N trả số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc.

2. Hủy giấy đặt cọc ngày 07/6/2018 giữa bà Ngô Thanh N và bà Lý Mỹ K.

3. Về án phí: Bà Ngô Thanh N phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Bà Lý Mỹ K phải án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) và án phí dân sự có giá ngạch là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng). Bà K đã nộp tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008363 ngày 21/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B được chuyển thu án phí 2.500.000 đồng, bà Ken phải nộp thêm 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

Ngày 09/4/2019 bà Lý Mỹ K kháng cáo: Yêu cầu chấp nhận khởi kiện của bà, buộc bà N trả cho bà trả số tiền 100.000.000 đồng (trong đó 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng là tiền không thực hiện giao kết hợp đồng theo thỏa thuận đặt cọc) theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 11/4/2019 Viện kiểm sát nhân dân thành phố B kháng nghị: Sửa một phần đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 28/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B về số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà bà N phải chịu là 2.500.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà K rút một phần nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lý Mỹ K, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Lý Mỹ K nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà Lý Mỹ K yêu cầu buộc bà N trả cho bà trả số tiền 100.000.000 đồng (trong đó 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng là tiền không thực hiện giao kết hợp đồng theo thỏa thuận đặt cọc) theo đúng quy định pháp luật. Ngày 23/5/2019, bà Lý Mỹ K có đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với số tiền 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Căn cứ khoản 1 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với số tiền 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà K buộc bà Ngô Thanh N trả số tiền 50.000.000 đồng là tiền phạt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Lý Mỹ K và bà Ngô Thanh N có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m^2, thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu với giá 1.400.000.000 đồng, nên ngày 07/6/2018 bà K có đặt cọc 50.000.000 đồng và bà N có viết giấy đặt cọc đã nhận 50.000.000 đồng của bà K. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại 1.350.000.000đ bà K sẽ trả cho bà N sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký giấy tại văn phòng công chứng và sổ được chuyển tên cho bà K. Vì vậy, theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là chứng cứ không cần phải chứng minh.

[5] Bà K và bà N thống nhất xác định hai bên hẹn ngày 27/6/2018 cùng đến Phòng công chứng Cao Thị N để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 27/6/2018 thì bà K không đến thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận vì bà K cho rằng đất của bà N nhỏ hơn diện tích lúc đầu thỏa thuận và hiện đang có tranh chấp nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[6] Xét thấy, ngày 27/6/2018 bà K không đến Văn phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tự ý đi đo đạc đất không có người đại diện bên phía bà N và cho rằng đất của bà N bị thiếu, đang có tranh chấp, bà N không thừa nhận nhưng bà K không có chứng cứ gì

chứng minh. Trong khi đó bà N vẫn đồng ý chuyển nhượng đất, nếu diện tích đất thực tế ít hơn sau khi đo đạc thì sẽ giảm giá bán cho bà K nhưng bà K vẫn không đồng ý và không có thiện chí tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Vì vậy, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được hoàn toàn không phải lỗi của bà N, bà N cũng không phải là người vi phạm cam kết dẫn đến việc không thể thực hiện việc chuyển nhượng, nên Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là lỗi của bà K là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bà K nộp Đơn xin xác nhận ngày 12/8/2019 có nội dung ngày 08/10/2018 thì anh Đ và anh L công tác tại Ủy ban nhân dân phường 7, thành phố B có đo đạc đất. Do ngày 27/6/2018 là ngày bà K phải thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận cùng bà N nên nay không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà K.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N trả lại bà K số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà K đối với số tiền 50.000.000 đồng. Căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội *"Trường hợp tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một bên yêu cầu trả lại tiền, đặt cọc và phạt cọc, một bên chấp nhận trả số tiền cọc đã nhận và không chấp nhận phạt cọc, mà Tòa án chấp nhận phạt cọc thì bên không chấp nhận phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc. Trường hợp Tòa án không chấp nhận phạt cọc thì bên yêu cầu phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc"*. Như vậy, đối với bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền đặt cọc phải trả, mà có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà N phải nộp án phí không giá ngạch là 300.000 đồng. Đồng thời, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà K, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc không buộc bà K phải nộp 300.000 đồng, chỉ buộc bà K nộp 2.500.000 đồng.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu kháng cáo của bà K; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lý Mỹ K về án phí; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu về án phí.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm, bà K không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 312 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Điều và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lý Mỹ K. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lý Mỹ K. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu về án phí.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lý Mỹ K kháng cáo yêu cầu bà Ngô Thanh N trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lý Mỹ K. Buộc bà Ngô Thanh N có nghĩa vụ trả tiền đặt cọc cho bà Lý Mỹ Ken với số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lý Mỹ K buộc bà Ngô Thanh N trả tiền phạt cọc với số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

3. Hủy giấy đặt cọc ngày 07/6/2018 giữa bà Ngô Thanh N và bà Lý Mỹ K.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lý Mỹ K phải chịu là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng). Bà K đã nộp tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008363 ngày 21/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B được chuyển thu án phí. Bà Ngô Thanh N phải chịu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lý Mỹ K không phải chịu. Bà K đã nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000534 ngày 22 tháng 4 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, nay được hoàn lại.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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 và 9 của 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Lệ Kiều

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Tp B;
- CCTHADS Tp B;
- Đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.