

Bản án số: 05/2023/DS-PT

Ngày 16 tháng 01 năm 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Phượng

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Hiền

Bà Võ Thị Trâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Cúc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh H tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 91/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2022/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà **Lê Thị Ngọc H**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 80/19 Đồng N, Phước H, thành phố Nha Tr, tỉnh Khánh H. (Có mặt).

* *Bị đơn*: Bà **Trần Anh Nh**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 42/1 đường Chùa Minh Th, thôn Thanh M, xã Diên L, huyện Diên Kh, tỉnh Khánh H. (Có mặt).

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Ngọc H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 25/3/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/4/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H trình bày:*

Ngày 29/01/2022 bà và bà Trần Anh Nh có thỏa thuận mua bán với nhau một phần thửa đất số 349, tờ bản đồ số 8 tại xã Diên L, huyện Diên Kh, tỉnh Khánh H. Theo thỏa thuận, bà Nh bán cho bà thửa đất có chiều ngang 6m và chiều dài 40m, tổng diện tích 240m² với số tiền là 845.000.000đ (*Tám trăm bốn mươi lăm triệu đồng*). Cùng ngày bà có đặt cọc cho bà Nh số tiền 5.000.000 đồng theo “*Giấy đặt*”

cọc” ngày 29/01/2022. Sau đó, bà đặt cọc thêm cho bà Nh số tiền 300.000.000 đồng theo “Giấy đặt cọc” ngày 08/02/2022. Theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 08/02/2022 thì sau khi tách thửa và làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H thanh toán cho bà Nh số tiền 540.000.000 đồng; trường hợp bà H không thanh toán số tiền còn lại cho bà Nh thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật; bà Nh hủy hợp đồng thì phải hoàn trả gấp ba lần số tiền mà bà H đã đặt cọc là 305.000.000 đồng. Ngoài ra, bà và bà Nh có thỏa thuận miệng bà là người làm thủ tục tách thửa, sang tên còn bà Nh sẽ chịu toàn bộ chi phí tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ cuối tháng 02/2022, bà thường xuyên liên hệ với bà Nh để làm thủ tục tách thửa sang tên nhưng bà Nh từ chối và trốn tránh. Thời điểm đặt cọc ngày 08/02/2022, bà Nh có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 349, tờ bản đồ số 8 tại xã Diên L, huyện Diên Kh để bà làm thủ tục tách thửa, nhưng sau đó 10 ngày bà Nh nói bà đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh vì bà Nh không chịu chi phí tách thửa, sang tên vì cho rằng chi phí khá cao. Sau khi đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh nhưng bà Nh không chịu làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà, nên gần cuối tháng 3 năm 2022 bà có nói bà Nh để bà chịu chi phí tách thửa, sang tên và hoàn tất giấy tờ, bà có nói bà Nh đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để bà tự đi làm nhưng bà Nh vẫn không chịu và tự ý hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Sau đó, bà Nh có nói với bà là sẽ bán hết thửa đất cho người khác để khỏi phải làm thủ tục tách sổ, không tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà nữa. Do đó, bà Nh đã vi phạm cam kết, thỏa thuận tại giấy đặt cọc. Nay bà yêu cầu bà Nh phải trả lại cho bà số tiền bà đã đặt cọc và số tiền phạt cọc là 915.000.000đ (*Chín trăm mười lăm triệu đồng*), trong đó tiền đặt cọc là 305.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 610.000.000 đồng. Theo như đơn kiện bổ sung bà yêu cầu số tiền phạt cọc là 915.000.000 đồng nhưng sau đó bà có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 305.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà H cho rằng vì tình nghĩa chị em trước đó với bà Nh nên bà rút thêm một phần yêu cầu phạt cọc số tiền là 50.000.000 đồng, bà chỉ yêu cầu số tiền phạt cọc 560.000.000đ (*Năm trăm sáu mươi triệu đồng*).

** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Anh Nh trình bày:*

Bà xác nhận giữa bà và bà H có thỏa thuận đặt cọc như bà H đã trình bày. Thời gian và số tiền đặt cọc đúng như bà H đã trình bày, bà cũng thừa nhận đã nhận cọc số tiền là 305.000.000đ (*Ba trăm lẻ năm triệu đồng*) từ bà H. Theo như thỏa thuận tại giấy đặt cọc nếu bà hủy hợp đồng sẽ đền bù cho bà H gấp ba lần gồm cả tiền cọc và tiền phạt cọc đối với số tiền bà nhận cọc là 305.000.000 đồng. Sau khi bà H đặt cọc tiền mua bán đất cho bà, cùng vào ngày 08/02/2022 bà có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để làm thủ tục tách thửa, sang tên theo như thỏa thuận bằng miệng giữa bà và bà H (bà H là người làm thủ tục tách thửa sang tên, còn

bà là người chịu phí tách thửa, sang tên). Nhưng sau đó 10 ngày bà nói bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà do bà không chịu chi phí tách thửa, sang tên vì chi phí khá cao, nên bà H không thể làm thủ tục tách sổ và hoàn tất giấy tờ theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 08/02/2022. Sau khi lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà H, bà có tham khảo ý kiến cá nhân của người làm công ty bất động sản về thủ tục tách thửa nhưng họ nói không làm nên bà không tiến hành thủ tục tách thửa, hoàn tất giấy tờ cho bà H. Từ đó đến nay bà cũng chưa tiến hành làm thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, sang tên cấp giấy chứng nhận cho bà H. Vào gần cuối tháng 3 năm 2022, bà H nói sẽ chịu chi phí tách thửa và hoàn tất giấy tờ nhưng bà không đồng ý, vì lúc này bà không tin tưởng bà H. Bà không muốn chuyển nhượng đất cho bà H nữa, nên bà không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà H tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên và hoàn tất giấy tờ.

Ngoài ra, còn vì lý do bà H chưa phải là chủ sở hữu của thửa đất mà bà và bà H thỏa thuận chuyển nhượng, nhưng bà H thường hay dẫn người đến thửa đất trên để xem đất nên bà không thích. Vì vậy, bà có nói với bà H là bà hủy hợp đồng, không bán cho bà H nữa, bà muốn bán cho người khác để khỏi phải làm thủ tục tách sổ cho nhanh, điều này là bà thử bà H chứ không ai hỏi mua đất của bà. Vì đã không còn lòng tin với bà H nên bà không muốn tiếp tục bán cho bà H, đến khi bà H khởi kiện ra Tòa thì bà muốn tiếp tục chuyển nhượng cho bà H nhưng bà H không đồng ý. Nay bà H yêu cầu bà phải trả số tiền cọc và số tiền phạt cọc là 865.000.000đ (*Tám trăm sáu mươi lăm triệu đồng*), bà đồng ý trả số tiền bà đã nhận cọc là 305.000.000 đồng cho bà H, bà không đồng ý trả tiền phạt cọc cho bà H vì cho rằng bà H cũng có một phần lỗi đã để bà không còn tin tưởng bà H và bà không thích việc bà H hay dẫn người đến xem đất của bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Diên Kh, tỉnh Khánh H đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 274, 275, 280, 328 Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc là 355.000.000đồng (*Ba trăm năm mươi lăm triệu đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bà Trần Anh Nh phải trả cho bà Lê Thị Ngọc H số tiền 865.000.000 đồng (*Tám trăm sáu mươi lăm triệu đồng*); trong đó tiền cọc là 305.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 560.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quy định chung về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/8/2022 bà Trần Anh Nh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Diên Kh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Anh Nh trình bày kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giảm số tiền phạt cọc cho bà là gấp đôi số tiền bà H đã đặt cọc.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại điều 70,71,72 BLTTDS

- Tại phiên tòa, bà H đồng ý giảm cho bà Nh 160.000.000 đồng tiền phạt cọc với điều kiện ngày 20/01/2023 bà Nh phải trả cho bà H 40.000.000 đồng tiền phạt cọc; ngày 15/3/2023 trả 665.000.000 đồng (305.000.000 đồng tiền đặt cọc và 360.000.000 đồng phạt cọc). Trường hợp bà Nh không thực hiện đúng cam kết trên thì phải thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Diên Kh đã tuyên là trả cho bà H 865.000.000 đồng. Bà Nh đã đồng ý đối với yêu cầu của bà H. Nhận thấy, việc bà H giảm cho bà Nh số tiền phạt cọc là tự nguyện và sự thỏa thuận của bà H và bà Nh về số tiền phải trả và thời gian trả tiền là tự nguyện, không vi phạm pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận nêu trên của các đương sự; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Diên Kh.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà H đồng ý giảm cho bà Nh số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng tiền phạt cọc; Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Ngày 20/01/2023 bà Nh phải trả cho bà H 40.000.000 đồng tiền phạt cọc; ngày 15/3/2023, trả 665.000.000 đồng Trường hợp đến ngày 20/01/2023, bà Nh không thực hiện đúng thỏa thuận trên thì bà Nh phải thực hiện theo bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Diên Kh đã tuyên.

- Về án phí DSPT: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 để quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Trần Anh Nh.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Anh Nh cho rằng việc bà thông báo hủy hợp đồng, chấm dứt việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần thửa đất số 349, tờ bản đồ số 8 tại xã Diên Lạc, huyện Diên Kh, tỉnh Khánh H) với bà H vì bà H hay dẫn người đến xem đất của bà nên bà không còn tin tưởng bà H.

Xét thấy: Đây không phải là lý do mà các bên thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Trong khi đó, bà H đã có thiện chí trong việc phối hợp làm thủ tục tách thửa đất và hoàn tất giấy tờ, nhưng bà Nh không phối hợp, tự ý chấm dứt hợp đồng nên lỗi hoàn toàn thuộc về bà Nh. Như vậy, lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về bà Nh, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bà Nh phải trả cho bà H tiền đặt cọc là 305.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 560.000.000 đồng là có cơ sở pháp lý.

Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Nh xin giảm tiền phạt cọc; bà H đồng ý giảm cho bà Nh 160.000.000 đồng tiền phạt cọc với điều kiện ngày 20/01/2023 bà Nh phải trả cho bà H 40.000.000 đồng. Khi bà Nh trả cho bà H được 40.000.000 đồng vào ngày 20/01/2023 thì đến ngày 15/3/2023 bà Nh phải tiếp tục trả cho bà H số tiền còn lại 665.000.000 đồng (305.000.000 đồng tiền đặt cọc và 360.000.000 đồng phạt cọc). Trường hợp đến ngày 20/01/2023, bà Nh không thực hiện đúng thỏa thuận trên, thì bà Nh phải thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Diên Kh đã tuyên; tức là bà Nh phải trả cho bà H 865.000.000 đồng (305.000.000 đồng tiền cọc và 560.000.000 đồng tiền phạt cọc); Bà Nh đồng ý với ý kiến của bà H.

Xét thấy: Việc bà H giảm cho bà Nh số tiền phạt cọc là tự nguyện và sự thỏa thuận của bà H và bà Nh về số tiền phải trả và thời gian trả tiền là tự nguyện không vi phạm pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận và sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí sơ thẩm: Các đương sự thỏa thuận bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 06/01/2022 và 16/01/2023, bà Nh có đơn xin giảm án phí dân sự sơ thẩm với lý do không có việc làm ổn định, nuôi mẹ già trên 80 tuổi thường xuyên đau ốm, có xác nhận của chính quyền địa phương, nên có cơ sở để xem xét giảm cho bà Trần Anh Nh $\frac{1}{2}$ số tiền án phí. Cụ thể bà Nh phải nộp:

$$[36.000.000đ + (3\% \times 65.000.000đ)] : 2 = 18.975.000đ.$$

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 275, Điều 328 và Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 13; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Sửa bản án sơ thẩm;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc là 355.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi lăm triệu đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H;

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Bị đơn bà Trần Anh Nh phải trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H 865.000.000 đồng (*Tám trăm sáu mươi lăm triệu đồng*), gồm tiền cọc là 305.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 560.000.000 đồng).

Thời hạn trả tiền cụ thể như sau:

Đợt 1: Ngày 20/01/2023 bà Trần Anh Nh phải trả cho bà Lê Thị Ngọc H 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*).

Đợt 2: Ngày 15/3/2023 bà Trần Anh Nh phải trả cho bà Lê Thị Ngọc H 825.000.000 đồng (*Tám trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

Nếu ngày 20/01/2023 bà Trần Anh Nh trả cho bà Lê Thị Ngọc H được 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*) thì bà H sẽ giảm cho bà Nh 160.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*) và ngày 15/3/2023 bà Nh phải trả cho bà H số tiền còn lại 665.000.000 đồng (*Sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) (865.000.000 đồng – 40.000.000 đồng – 160.000.000 đồng).

Trường hợp bà Trần Anh Nh vi phạm việc trả tiền đợt 1 thì bà Nh sẽ phải trả cho bà Lê Thị Ngọc H đủ số tiền 865.000.000 đồng (*Tám trăm sáu mươi lăm triệu đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Anh Nh phải nộp 18.975.000 đồng (*Mười tám triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Lê Thị Ngọc H 19.800.000 đồng (*Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2021/0007802 ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Diên Kh.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Anh Nh không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho bà Trần Anh Nh 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2021/0007998 ngày 13/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Diên Kh.

4. *Quyền, nghĩa vụ thi hành án*: Kể từ ngày bản án 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 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, tất cả các khoản tiền, 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 năm 2015.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- Viện KSND tỉnh Khánh H;
- TAND huyện Diên Kh;
- Chi cục THADS huyện Diên Kh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn, văn phòng.

Lê Thúy Phụng