

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17 /2023/DS-PT

Ngày: 30 / 3 / 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 NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang và bà Trần Thị Diệu

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Giang H sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1 – sinh năm 1976 (có mặt).

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số C đường L, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Chỗ ở hiện nay: Khu phố B, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phi Quyết C – sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường số C, khu phố E, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, **bản** tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị Giang H** trình bày:

Thông qua mối quan hệ làm ăn mua bán đất với chị **Nguyễn Thị H2** thì bà có quen ông **Hà Công S** và bà **Nguyễn Thị H1** khi mua thửa đất số 110, tờ bản đồ số 27 **phường M** (đất trồng cây hàng năm) có diện tích 295,3 m² + 32m². Sau đó hai bên có tiến hành thủ tục đặt cọc để ký hợp đồng vào lúc 20 giờ ngày 06/5/2019 tại Nhà tạm giữ **Công an thành phố P-T**, số tiền đặt cọc là 3.360.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông **Hà Công S**, khi giao tiền có sự chứng kiến của bà **H2**, giá đất mua bán là giá đất ở nên các bên có thỏa thuận là bà **Nguyễn Thị H1** có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở (ODT). Ngày 07/5/2019 giữa bà và bà **Nguyễn Thị H1** có ra **Phòng C5** làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng thửa đất được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm nên bà không đồng ý chuyển nhượng. Do đó ngày 25/5/2019 bà **Nguyễn Thị H1** và ông **S** có điện thoại cho bà lên nhà bàn công việc, bảo không lên đất thổ cư được và đồng ý chịu phạt cọc số tiền 3.180.000.000 đồng (cộng với số tiền nhận trước 3.360.000.000 đồng) là 6.540.000.000 đồng, sau đó ông **S** và bà **Nguyễn Thị H1** có đề xuất phương án là hoán đổi cho bà thửa đất 173, tờ bản đồ địa chính **số A phường M** có diện tích 990 m² và có thỏa thuận bà **Nguyễn Thị H1** phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở (ODT). Bà đồng ý phương án ông **S** và bà **Nguyễn Thị H1** đưa ra và hai bên có thỏa thuận đặt cọc lô đất này 10 tỷ đồng và tiền di dời trụ điện 10.000.000 đồng, bà đã đưa thêm tiền cọc cho bà **Nguyễn Thị H1** là 4.290.000.000 đồng, tổng cộng là 10.840.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trừ số tiền 20 % còn nợ (của lô đất số 110, tờ bản đồ số 27 **phường M**) là 840.000.000 đồng. Như vậy số tiền đặt cọc của thửa đất số 173 là 10 tỷ đồng (tiền cọc là 7.650.000.000 đồng, 10.000.000 đồng là tiền di dời trụ điện, tiền phạt cọc là 3.180.000.000 đồng, trừ số tiền 840.000.000 đồng là số tiền 20% còn nợ của thửa đất số 110).

Khi đặt cọc thêm số tiền 4.290.000.000 đồng bà và bà **Thị H1** có đến Ngân hàng rút tiền nhưng bà không giao tiền cho bà **Nguyễn Thị H1** mà yêu cầu đến **Nhà** tạm giữ Công an **Phan R để** giao tiền có mặt ông **S** khi đến đó ông **S** có vào ô tô ngồi và bà đã giao tiền cho bà **Thị H1** ông **S** sau khi giao tiền xong bà có đưa tờ giấy phô tô đặt cọc ngày 28/5/2019 có ghi nội dung thời gian giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là từ 30 đến 45 ngày cũng như số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 đồng, bà **Nguyễn Thị H1** và ông **S** có đọc nội dung này và ký vào giấy.

Khi đi mua bán và dẫn xem đất bà **Thị H1** và ông **S** có nói là đất của anh chị nên bà mới tự tin ký hợp đồng đặt cọc, sau này bà tìm hiểu thì biết là đất của người khác là vợ chồng bà **U** và ông **Đ** (vợ chồng bà **U** mua của vợ chồng bà **C1** và ông **C2** **Tổng** số tiền cọc thực tế bà đã giao cho bà **Thị H1** là 7.660.000.000 đồng. Trong đó tiền cọc của thửa đất số 110, tờ bản đồ số 27 **phường M** là

3.360.000.000 đồng; Tiền cọc của thửa đất số 173, tờ bản đồ địa chính số 11 phường M có diện tích 990 m² là 4.290.000.000 đồng; Chi phí di dời trụ điện 10.000.000 đồng. Đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 27 phường M giữa bà và bà Thị H1 đã giao dịch xong, bà đã nhận chuyển nhượng và sang tên thửa đất này. Đối với số tiền 20% của hợp đồng này đã được trừ vào số tiền phạt cọc và đã thanh toán xong. Giữa bà và bà Thị H1 không còn nợ nần gì đối với hợp đồng này.

Do hết thời hạn thỏa thuận 45 ngày phải giao sổ đỏ nhưng bà Nguyễn Thị H1 không thực hiện đúng cam kết chuyển đổi đất ODT và sang tên thửa đất này nên bà đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2019 giữa bà và bà Nguyễn Thị H1. Khi nộp đơn khởi kiện bà yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 và ông Hà Công S phải trả số tiền đặt cọc là 10.840.000.000 đồng (Mười tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng) và phạt cọc số tiền tương đương với tiền đặt cọc là 10.840.000.000 đồng (Mười tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng). Tổng cộng là 21.680.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng). Nay bà thay đổi yêu cầu khởi kiện của mình, bà không yêu cầu ông Hà Công S phải trả tiền cho bà, bà chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 trả tiền cho bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 phải trả số tiền cọc của thửa đất số 173, tờ bản đồ địa chính số 11 phường M là 4.290.000.000 đồng và phạt cọc tương ứng tiền lãi với lãi suất 10%/năm trong thời gian 38 tháng là 1.358.499.000 đồng (đã làm tròn số). Tổng cộng là 5.648.499.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn đồng).

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa Bị đơn bà Nguyễn Thị H1, người đại diện theo ủy quyền là ông Phi Quyết Ctrình bày:

Thông qua mối quan hệ làm ăn, bà Nguyễn Thị H2 là môi giới có giới thiệu bà Giang H mua đất, hai bên có ký hợp đồng mua bán đất thửa đất 110, tờ bản đồ số 27 phường M. Do không làm sổ đỏ là đất ở được nên có thỏa thuận là hoán đổi thửa đất 990m² và phạt cọc như bà Giang H vừa trình bày. Số tiền đặt cọc là 10 tỷ đồng (trong đó có tiền bà Giang H đặt cọc là 7.650.000.000 đồng, 10.000.000 đồng là tiền di dời trụ điện, tiền phạt cọc là 3.180.000.000 đồng trừ số tiền 840.000.000 đồng là số tiền 20% còn nợ).

Do ở Bà không tin tưởng ai nên mới nhờ anh Hà Công S đứng ra làm chứng giúp dùm việc mua bán, anh Hà Công S không liên quan đến việc mua bán này. Thửa đất bán cho bà Giang H bà mua của bà Văn Thị Thu U1 khi mua bán hai bên ký hợp đồng đặt cọc và chưa làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà, bà đang hối thúc bà U1 là thủ tục để sang tên cho bà Giang H Thửa đất này của bà Nguyễn Thị C3 và ông Triệu Việt C4 bà C3 và ông C4 bán cho vợ chồng bà U1 và có văn bản ủy quyền hợp pháp cho ông Đỗ Hữu H3 là chồng bà U1 Bà Giang H và ông T

đề xuất phương án hoán đổi lô đất hai mặt tiền lấy lô đất **Trịnh Hoài Đ** 1990 m² chứ bà không đề xuất và bà đã đồng ý việc đề xuất của vợ chồng bà **Giang H**

Trước đây khi bà **Giang H** khởi kiện yêu cầu bà trả số tiền cọc 7.660.000.000 đồng thì bà đồng ý trả lại, bà không đồng ý trả lãi với lãi suất 20% mà chỉ trả lãi theo lãi suất ngân hàng. Bà yêu cầu bà **Giang H** ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất 110, tờ bản đồ số 27 **phường M** cho bà.

Tại phiên tòa bà **Giang H** đòi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà **Thị H** trả số tiền đặt cọc đối với thửa đất 173, tờ bản đồ địa chính số 11 **phường M** là 4.290.000.000 đồng thì bà **Thị H** đồng ý trả số tiền cọc này do hợp đồng đặt cọc giữa bà và bà **Giang H** hiệu do bà chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên. Đối với tiền lãi là 1.358.499.000 đồng thì bà **Thị H** không đồng ý trả vì căn cứ vào các điều: Khoản 1 Điều 177, 122, 131, 142, 328, khoản 2 Điều 431, 434 của Bộ **Luật** Dân sự 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hai bên có lỗi ngang nhau, bà **Giang H** bà không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất mà vẫn ký hợp đồng đặt cọc.

Tại **bản** án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – **T, tỉnh Ninh Thuận** đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ **Luật** tố tụng dân sự 2015;

Đinh chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Giang H** về việc yêu cầu ông **Hà Công S** phải trả chung với bà **Nguyễn Thị H** số tiền 21.860.000.000 đồng. (hai mươi một tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng).

Đinh chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Giang H** về việc yêu cầu bà **Nguyễn Thị H** phải trả số tiền 17.390.000.000 đồng. (mười bảy tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng).

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các **điều** 3, 6, 117, 122, 131, 328, 357, 401, 468 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Giang H** đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị H** Tuyên bố Giấy biên nhận đặt cọc ngày 28/5/2019 giữa bà **Nguyễn Thị H** và bà **Nguyễn Thị Giang H** là vô hiệu.

2. Buộc bà **Nguyễn Thị H** phải trả cho bà **Nguyễn Thị Giang H** số tiền 4.290.000.000 đồng và tiền lãi là 1.358.499.000 đồng, tổng cộng là

5.648.499.000 đồng. (Năm tỷ sáu trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn đồng)

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm trả, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05 tháng 8 năm 2022, bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** kháng cáo toàn bộ **bản** án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – **T, tỉnh Ninh Thuận**, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy **bản** án sơ thẩm, tại đơn kháng cáo bổ sung bà yêu cầu sửa **bản** án, không đồng ý trả tiền lãi và bà không chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, **Nguyên** đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** bổ sung kháng cáo: đề nghị sửa **bản** án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 28/5/2019, buộc nguyên đơn phải trả số tiền còn nợ 830.000.000 đồng và bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán **Chủ** tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật **tố** tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Khi thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2019 bà **Nguyễn Thị H1** có thỏa thuận thời gian từ 30 – 45 ngày sẽ hoàn tất thủ tục cấp **giấy** chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Giang Hlà** đất ở (Khi ký hợp đồng là đất trồng cây hàng năm), đến hết thời gian 45 ngày nhưng bà **Thị H1** không thực hiện đúng như cam kết là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại **điều** 328 Bộ luật Dân sự 2015. Tuy nhiên, bà **Giang Hchí** yêu cầu trả tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 **điều** 468 Bộ luật Dân sự là phù hợp quy định tại **điều** 5 Bộ luật Tố tụng **Dân** sự nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà **Giang Hlà** phù hợp quy định của pháp luật. Theo đó, yêu cầu kháng cáo của bà **Thị H1** là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị áp dụng khoản 1 **điều** 308 Bộ luật Tố tụng **Dân** sự, giữ nguyên **bản** án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp

hợp đồng đặt cọc”, vụ án thuộc phạm vi, thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – T là có căn cứ và đúng pháp luật theo quy định tại khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 28/5/2019 đối với diện tích 990 m² thửa đất số 173, tờ bản đồ địa chính số A phường Mđược ký kết giữa bên bán bà Nguyễn Thị H1 với bên mua bà Nguyễn Thị Giang H có nội dung: đặt cọc tiền để chuyển nhượng thửa đất số 173, tờ bản đồ địa chính số A phường M, giá chuyển nhượng là 20.000.000.000 đồng, thửa đất 990 m² là đất ODT (100%), qua công chứng nhận 50% giá trị thửa đất (đã bao gồm tiền cọc) số còn lại sẽ trả đủ khi bên mua nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên giấy đặt cọc ghi số tiền là 10.000.000.000 đồng được các bên tính toán cộng, trừ từ nhiều khoản nhưng số tiền đặt cọc thực tế theo thừa nhận của hai bên là 4.290.000.000 đồng - những nội dung này là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Đồng thời, hợp đồng còn có nội dung: “giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên bán giao cho bên mua trong thời gian từ 30 đến 45 ngày”. Tại phiên tòa, Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 cho rằng bà GHà tự ghi thêm vào, mặc dù bà GHà ghi bổ sung nội dung này nhưng xét bà Nguyễn Thị H1 có thừa nhận đọc và ký vào phía dưới nội dung, đồng thời quá trình tố tụng bị đơn cũng không yêu cầu giám định và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn cũng đã thừa nhận có thỏa thuận thời hạn như giấy đặt cọc đã ghi nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị H1

Thửa đất số 173, tờ bản đồ địa chính số 11 thuộc một phần diện tích của thửa đất số 53, tờ bản đồ số 5 phường M thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Triệu Việt C4 bà Nguyễn Thị C3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 363714 do Ủy ban nhân dân thành phố P– T cấp ngày 29/9/1997. Theo các tài liệu trong hồ sơ do bị đơn xuất trình thì vợ chồng ông C4 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Văn Thị Thu U1 được lập bằng giấy viết tay, chưa sang tên quyền sử dụng đất; Sau đó bà U1 nhận cọc để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 theo giấy đặt cọc ngày 27/5/2019. Tại thời điểm giao kết đặt cọc với bà Giang Hthì bà Nguyễn Thị H1 không có các quyền năng của người sử dụng thửa đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 166, điều 167 Luật Đất đai 2013. Hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết trên cơ sở tự nguyện là sự tự nguyện ý chí của các bên, tại công văn số 270/UBND – TNMT ngày 02/2/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P– Tháp chàm cung cấp: “thửa đất 173 tờ bản đồ địa chính số 11 nằm trong khu vực chưa có quy hoạch chi tiết

1/500, do đó chưa có cơ sở để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở”. Bị đơn bà **H1thừa** nhận lý do hợp đồng không thực hiện được là do thừa đất không được phép chuyển mục đích lên đất thổ cư. Hợp đồng vô hiệu, bà **Giang Hyêu** cầu đòi lại tiền đặt cọc và bị đơn bà **Nguyễn Thị H1đồng** ý trả lại **tiền** nhận đặt cọc 4.290.000.000 đồng là phù hợp theo **điều** 131, **điều** 328 Bộ luật Dân sự 2015. Tại phiên tòa, bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là trái với sự thừa nhận của bà về hợp đồng vô hiệu trong quá trình tố tụng và không có căn cứ như đã phân tích trên.

Xét về yếu tố lỗi: Khi giao kết bà **Giang Hkhông** được biết hết thông tin trung thực về chủ sử dụng đất cũng như **giấy** chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện trong giấy đặt cọc đã không ghi rõ về tình trạng pháp lý và chủ sử dụng của thửa đất. Tuy nhiên, khi thực hiện hợp đồng đặt cọc bà **Nguyễn Thị H1** có thỏa thuận thời gian 30 đến 45 ngày sẽ giao **giấy** chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết toàn bộ diện tích 990m² là đất ở, đến hết thời hạn tối đa 45 ngày nhưng bà **Nguyễn Thị H1** không thực hiện nghĩa vụ của mình đúng như cam kết là đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, bà **Nguyễn Thị H1** không có quyền định đoạt về quyền sử dụng thửa đất và cho đến hiện tại bà **Nguyễn Thị H1** cũng chưa sang tên quyền sử dụng đất để thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất theo **điều** 168 và **điều** 188 Luật Đất đai 2013. Tại **công** văn số 587/CV – CNPRTC ngày 29/3/2023 của **Văn phòng Đ2chi nhánh P - T** cung cấp: “Thửa đất được cấp **giấy** chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **Nguyễn Thị C3** hiện nay chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền”. Như vậy, trong tranh chấp này, nghĩa vụ chính trong việc chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư và thời hạn 30 – 45 ngày giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc về bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Giang Hkhông** có lỗi, lẽ ra bị đơn phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bà **Nguyễn Thị Giang Hchỉ** yêu cầu bà **Nguyễn Thị H1** phạt cọc tương ứng số tiền 1.358.499.000 đồng theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 **điều** 468 Bộ luật Dân sự 2015 là đã có lợi cho phía bị đơn bà **Nguyễn Thị H1**, quá trình tố tụng tại phiên hòa giải ngày 08/6/2022 bà **Nguyễn Thị H1** cũng đồng ý trả lãi theo lãi suất **Ngân** hàng, đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại **điều** 5 Bộ luật Tố tụng **Dân** sự 2015. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà **Nguyễn Thị H1** phải **thanh** toán cho bà **Giang Hsố** tiền 1.358.499.000 đồng là phù hợp.

[2.2] Đối với kháng cáo không đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm, xét trong tranh chấp này bà **Nguyễn Thị H1** đồng ý trả số tiền cọc đã nhận và **tòa** án chấp nhận phạt cọc tương ứng số tiền 1.358.499.000 đồng. Đồng thời phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch tương ứng

với nghĩa vụ thực hiện theo quy định của pháp luật tại khoản 3, khoản 4 **điều** 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.3] Đối với kháng cáo yêu cầu nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Giang Hphải** hoàn trả số tiền 830.000.000 đồng còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất khác. Tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nên không thuộc phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên **bản** án dân sự sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng đối với hợp đồng vô hiệu và chịu án phí 113.648.000 đồng (làm tròn số) tương ứng với số tiền thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Giang Hkhông** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn lại số tiền 64.840.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 **điều** 308 Bộ luật Tố tụng **Dân** sự

Căn cứ vào **điều** 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, **điều** 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng **Dân** sự năm 2015; Điều 131, Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 Điều 166, **điều** 167, **điều** 168, **điều** 188 Luật Đất đai **2013**; Khoản 1 Điều 26, khoản 3, 4 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Giang H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Giấy biên nhận đặt cọc ngày 28/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Giang H vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Giang H số tiền đặt cọc 4.290.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.358.499.000 đồng, tổng cộng là 5.648.499.000 đồng (*Năm tỷ sáu trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn đồng*).

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, 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 113.948.000 đồng (*Một trăm mười ba triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Giang H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H4 lại cho bà Nguyễn Thị Giang H số tiền 64.840.000 đồng (*Sáu mươi bốn triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003827 ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004453 ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận

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 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30/3/2023).

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Thị Trang Trần Thị DPhạm Thị Anh T1

Nơi nhận:

- Đương sự (2);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND Tp Phan rang - TC(1);
- Chi cục THADS Tp Phan rang - TC(1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

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

Phạm Thị Anh Trang