TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc**

Bản án số: 40/2022/DS-PT
Ngày: 22 - 02 - 2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Hoàng Kim Khánh.
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Trương Thị Thu Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 274/2021/TLPT-DS ngày 17/11/2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2021/DSST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐ-PT ngày 11/01/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Tuyết Ng, sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 02 đường Dương Vân N, phường Tân T, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 200/13 đường Y, phường Ea T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Huy Q, sinh năm 1986 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 0 đường Dương Vân N, phường Tân T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người làm chứng:

4.1. Anh Lê Văn Đ, sinh năm 1987 (Có mặt).

4.2. Chị Đinh Thị Phương Th, sinh năm 1994 (Có mặt).

4.3. Chị Đinh Thị Thu Tr, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 200/13 đường Y , phường Ea T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.4. Anh Đinh Quốc H1, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 3, xã Băng A, huyện Krông A, tỉnh Đắk Lắk.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết Ng trình bày:*** Vào ngày 08/7/2019 bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H một lô đất có chiều rộng là 9,50 m, chiều dài 25 m tính từ bức tường xây gạch giáp lề đường vào phía trong, diện tích là 237,5 m^2, trong tổng diện tích 485 m^2, thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại tổ dân phố 5, phường Ea T thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 642207 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/9/2011 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H, giá chuyển nhượng là 950.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, vợ chồng bà đặt cọc cho bà H 270.000.000 đồng, trong thời hạn 90 ngày làm việc hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật và vợ chồng bà sẽ trả đủ số tiền còn lại 680.000.000 đồng cho bà H tại phòng công chứng.

Đến khoảng cuối tháng 07/2019, chị Đinh Thị Phương Th (con gái bà H) gọi điện cho bà thông báo đã làm xong trích lục bản đồ địa chính, bà yêu cầu chị Th gửi file trích lục qua cho bà nhưng chị Th không thực hiện. Đồng thời anh Đinh Quốc H cũng báo cho bà biết việc bà H đã làm xong trích lục bản đồ địa chính để bà xuống làm thủ tục mua bán. Sau đó, bà H hẹn vợ chồng bà xuống nhà chị Th để thương lượng giao kết hợp đồng. Do bà H làm trích lục nhanh, vợ chồng bà chưa đủ tiền để hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng nên vợ chồng bà có đề nghị với bà H hai phương án: Thứ nhất, công chứng ba bên với Ngân hàng nội dung bà Ng đứng ra vay Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng để Ngân hàng làm hợp đồng giải ngân, chuyển số tiền bà Ng đã vay cho bà H và ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng; Thứ hai, bà Ng trả tiếp 180.000.000 đồng và viết giấy nợ lại bà H 500.000.000 đồng, ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng. Khi làm xong giấy tờ thì vợ chồng bà Ng sẽ đưa cho bà H cầm giấy hẹn chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. B, trong thời gian ngắn nhất sau khi sang tên xong vợ chồng bà Ng sẽ thế chấp Ngân hàng và trả số tiền còn lại cho bà H, nhưng bà H nói để bà suy nghĩ. Sau đó chị Th gọi điện cho bà nói để bà H dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 642207 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/9/2011 vay tiền tại Ngân hàng để giải quyết việc bà H và thỏa thuận khi nào vợ chồng bà Ng có đủ số tiền 680.000.000 đồng thì trả cho bà H và ra làm thủ tục công chứng chuyển nhượng. Các thỏa thuận trên là thỏa thuận thêm giữa các bên nên hai bên thực hiện được thì tốt, nếu không thực hiện được thì không ảnh hưởng đến hợp đồng đặt cọc. Việc thực hiện hợp đồng đặt cọc giao tiền phải theo như hợp

đồng đặt cọc ngày 08/7/2019. Khoảng 01 tháng sau bà có gặp bà H thì bà H có nói đã vay Ngân hàng 300.000.000 đồng, bà nghe xong thì không có ý kiến gì và bà nói sẽ chịu trả tiền lãi vay Ngân hàng cho bà H là 03 tháng. Đến khoảng ngày 08/10/2019 bà có gọi cho bà H để thông báo về việc vợ chồng bà chưa lo đủ tiền trả cho bà H, còn bà H nói về việc đo đất là tính từ ranh giới bờ rào cây giáp với đường hẻm vào mà không phải tính từ bờ tường gạch vào sâu theo, thì bà Ng không đồng ý. Ngày 11/10/2019 vợ chồng bà Ng đến nhà bà H để thương lượng và làm rõ diện tích đất bán nhưng bà H đề nghị đo từ mép đường vào phía trong thì vợ chồng bà Ng không đồng ý, hai bên không thương lượng được nên vợ chồng bà Ng không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và giao tiền cho bà H nữa.

Sau đó, vợ chồng bà Ng có xuống nhà bà H nhiều lần để hai bên gặp nhau thương lượng về diện tích bán, trong đó có một lần hai bên đã thống nhất đề nghị địa chính đo lại diện tích đất chuyển nhượng để xác định ranh giới đất và làm hợp đồng chuyển nhượng và hai bên đồng ý vợ chồng bà Ng có trách nhiệm mời địa chính xuống đo, nhưng hôm sau bà Ng gọi điện thoại cho bà H, bà H chỉ nói "đấy nhà tôi ở đâu tôi biết, có mời địa chính xuống cũng thế thôi", do bà H nói vậy nên bà Ng không mời địa chính xuống nữa. Ngày hôm sau ngày 05/11/2019 bà Ng đã gọi điện thoại cho bên bà H nội dung như trên để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng như do bên gia đình bà H có những lời lẽ xúc phạm đến vợ chồng bà Ng nên bà Ng không có ý định tiếp tục mua đất của bà H.

Nay bà Ng khởi kiện, yêu cầu bà H phải trả cho bà số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc 270.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Ng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc 270.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bà H phải trả lại tiền cọc 270.000.000 đồng.

**** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Bà H có một lô đất diện tích 485 m^2 thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 129, địa chỉ tại phường Ea T, thành phố B, đã được UBND TP. B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 642207 cấp ngày 15/9/2011, vị trí tứ cận: Đông giáp đường quy hoạch 12m có cạnh dài 9,51m, Tây giáp đường quy hoạch 06m có cạnh dài 9,5m, Nam giáp thửa đất số 111, 344 có cạnh dài 51,53m, Bắc giáp thửa đất số 112 có cạnh dài 49,4m.

Do gia đình có việc cần nên bà H đã thông báo bán một phần đất nêu trên, có diện tích 237,5 m^2 (rộng 9,5m, dài 25m), vị trí đất là hướng về phía đường quy hoạch rộng 06m. Qua giới thiệu của anh Đinh Quốc H1, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Võ Thị Tuyết Ng về thửa đất có diện tích 237,5m^2, giá chuyển nhượng 950.000.000 đồng. Ngày 08/7/2019 hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng và có thỏa thuận trong vòng 90 ngày bà H phải hoàn tất thủ tục tách thửa để hai bên đến phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và khi đó bà Ngasẽ thanh toán số tiền còn lại 680.000.000 đồng. Nếu việc

mua bán không thành công thì bà H phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 01 lần tiền cọc, ngược lại thì bà Ng sẽ mất tiền cọc.

Để thực hiện cam kết, bà H đã liên lạc với cơ quan có thẩm quyền tách thửa. Ngày 17/07/2019 bà H nhận được kết quả tách thửa đất, theo đó thửa đất 315 được tách thành 02 thửa gồm: Thửa đất số 577 có diện tích 245,3 m^2 (trong đó có 70 m^2 đất ở) và thửa đất số 578 có diện tích 239,7 m^2 (trong đó có 80 m^2 đất ở). Phần diện tích đất theo thỏa thuận chuyện nhượng cho bà Ng là thửa đất số 578. Khoảng 10 ngày sau, bà H gọi điện cho bà Ng nhưng người nhận không phải nên bà H đã thông báo cho ông Đinh Quốc H1 là người môi giới biết sự việc này. Sau đó bà H đã nhiều lần gọi cho ông H1 để yêu cầu ông thông báo cho bà Ng biết để hai bên ra công chứng hợp đồng.

Ngày 27/10/2019, tại nhà bà H, có mặt của bà Ng, ông H1, hai bên thỏa thuận với nhau, sau 07 ngày (tức là ngày 04/11/2019) bà Ng sẽ đưa 350.000.000 đồng, số tiền còn lại 330.000.000 đồng bà Ng sẽ giao đủ, rồi hai bên ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên hết thời hạn nêu trên, bà Ng cũng không thực hiện như cam kết. Bà Ng viện lý do là chiều dài đất bị thiếu 01m so với thỏa thuận. Theo bà Ng thì khi bà Ng đến xem đất, được bà H chỉ mốc giới chiều dài đất 25m được tính từ tường xây trên đất kéo xuống (tường xây này bà H xây thụt lùi 1,5m so với tường của hai thửa đất bên cạnh), còn theo trích lục thửa đất thì chiều dài 25m lại được tính từ mép hàng rào của hai thửa đất bên cạnh (trồng bằng cây chè tàu). Theo bà Ng, nếu đo từ mép hàng chè tàu của hai thửa đất bên cạnh thì chiều dài đất của bà Ng là 26m và bà H phải giao đúng diện tích đất cho bà Ng thì bà H không đồng ý vì theo thỏa thuận và theo trích lục bản đồ chiều dài đất là 25m.

Bà H xác định bà Ng vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, không thực hiện đúng như cam kết về thời hạn thực hiện hợp đồng, giao tiền nên bà Ng phải chịu trách nhiệm, phải chịu mất số tiền đặt cọc. Việc bà Ng khởi kiện là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ng.

**** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Huy Q trình bày:*** Ngày 08/7/2019 bà Võ Thị Tuyết Nga (vợ ông Q) nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H một lô đất có chiều rộng 9,5m chiều dài là 25m tính từ bức tường xây gạch giáp lề đường vào phía trong (đã trừ quy hoạch đường 6m), tổng diện tích là 257,5 m^2, thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 129, với giá chuyển nhượng 950.000.000 đồng. Theo Hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông Q đặt cọc cho bà H 270.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn 90 ngày làm việc, hai bên sẽ ra làm hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật và bên mua sẽ trả thù số tiền còn lại 680.000.000 đồng cho bà H tại phòng công chứng. Mấy ngày sau, vợ chồng ông Q có đến nhà bà H để thương lượng và lãm rõ diện tích đất bán (tính tường gạch vào phía trong là 25m) nhưng bà H đề nghị đo từ mép đường vào (tính cả phần đất quy hoạch làm đường mỗi bên 3m)

nên vợ chồng ông không đồng ý. Mặt khác, thực tế do giá đất chuyển nhượng có biến động tăng giá nên bà H không muốn bán cho vợ chồng ông Q nữa nên cố ý gây khó dễ cho vợ chồng ông Q. Vì vậy, bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận giữa các bên đã ký kết nên bà Ng đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án.

**** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng chị Đinh Thị Phương Th, chị Đinh Thị Thu Tr, anh Lê Văn Đ đều trình bày:*** Bà Nguyễn Thị H là mẹ đẻ của anh chị và anh chị cùng quan điểm trình bày của bà H, xác định bà Nga đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, không thực hiện đúng như cam kết nên phải mất số tiền đặt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng anh Đinh Quốc H1 trình bày: Anh là người đứng ra giới thiệu cho bà Võ Thị Tuyết Ng và bà Nguyễn Thị H mua bán đất với nhau. Ngày 08/7/2019 bà H chuyển nhượng cho bà Ng thửa đất có chiều rộng 9,5m x chiều dài 25m, tính từ bức tường xây gạch vào trong với tổng diện tích là 237,5 m^2, trong tổng số 485 m^2, thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 129, được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 642207 vào ngày 15/9/2011 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H, giá chuyển nhượng 950.000.000 đồng. Bà Ng đã đặt cọc cho bà H số tiền 270.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận trong 90 ngày làm việc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên theo quy định, bà Ng sẽ trả cho bà H số tiền còn lại 680.000.000 đồng. Khi thỏa thuận, hai bên đã đo đạc kiểm tra diện tích đất trên thực tế và theo kết qua đo đạc thì diện tích đất đúng như thỏa thuận ban đầu. Tuy nhiên, sau này giữa bà H với bà Nga phát sinh tranh chấp do diện tích đất không đúng theo thỏa thuận thì bà Ng có trao đổi lại sẽ nhờ địa chính xuống đo lại nhưng đến nay hai bên vẫn chưa đo đạc lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2021/DSST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

"Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết Ng. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất ngày 08/7/2019 giữa bà Võ Thị Tuyết Ng với bà Nguyễn Thị H là vô hiệu. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Võ Thị Tuyết Ngaso tiền cọc là 270.000.000 đồng

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền phạt cọc 270.000.000 đồng".

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, trình tự thủ tục thi hành án dân sự.

Ngày 07/10/2021 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Ngày 08/7/2019 bà Hiền và bà Nga ký kết hợp đồng đặt cọc về việc bà H chuyển nhượng cho bà Ng 237,5 m^2 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 315, số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng. Các bên không thỏa thuận rõ ranh giới đất nên xảy ra tranh chấp và các bên đều không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần hủy hợp đồng đặt cọc. Bà H cho rằng bà Ng vi phạm thỏa thuận nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Do vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà H phải trả cho bà Ng 270.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Ngày 08/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị Tuyết Ng thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 237,5 m^2 (25m x 9,5m), trong đó có 80m^2 đất ở với giá chuyển nhượng 950.000.000 đồng (*chín trăm năm mươi triệu đồng)*. Theo nội dung đặt cọc thì bà Ng (bên nhận chuyển nhượng) đặt cọc cho bà H (bên chuyển nhượng) số tiền 270.000.000 đồng *(hai trăm bảy mươi triệu đồng),* đồng thời các bên cũng cam kết về trách nhiệm phạt cọc khi không giao kết được hợp đồng. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày làm việc, diện tích chuyển nhượng là một phần đất trong tổng số 485m^2 tại thửa 315, tờ bản đồ 129 đã được cấp giấy CNQSD đất số BG 642207 do UBND thành phố B, cấp ngày 15/9/2011. Như vậy giao dịch đặt cọc lập ngày 08/7/2019 giữa hai bên là hoàn toàn tuân thủ các quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

* Về hợp đồng đặt cọc: Nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết Ng và bị đơn bà Nguyễn Thị H đều xác định ngày 08/7/2019 hai bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích đất 237,5m^2 (dài 25m x rộng 9,5m) nằm trong tổng diện tích 485m^2 thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 129 tại phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, giá chuyển nhượng 950.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, cùng ngày hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc, bà Ng có đặt cọc trước cho bà H 270.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng đặt cọc là có thật, tại thời điểm giao kết hai bên hoàn toàn tự nguyện, cả bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc đều biết tài sản chuyển nhượng (quyền sử dụng đất) đang thế chấp tại Ngân hàng, đồng thời giao dịch đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng chứ các bên chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc tài sản đang thế chấp chỉ có ý nghĩa trong việc xác định yếu tố có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng mà thôi. Do vậy, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật theo Điều 116, 117, 119 và 328 Bộ luật dân sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng tại thời điểm xác lập giao dịch đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H (bên chuyển nhượng) đang thế chấp tại Ngân hàng để từ đó cho rằng giao dịch đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là không đúng.

* Về lỗi dẫn đến trong việc không tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên chuyển nhượng đã tích cực thực hiện các công việc trong thời hạn đặt cọc để tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng, như liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tách thửa đất và trên thực tế bà H đã nhận được kết qủa tách thửa vào ngày 17/7/2019, nhận trích lục bản đồ và sau đó đã liên tục liên hệ với bà Ng để tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên quá thời hạn đặt cọc bà Ng không có đủ tiền nên hai bên tiếp tục thỏa thuận 7 ngày sau (ngày 04/11/2019) bà Ng sẽ giao đủ tiền để công chứng hợp đồng. Quá thời hạn trên bà Ng vẫn không đủ tiền để thực hiện giao kết hợp đồng, mà lấy lý do trích lục bản đồ không đúng với cách tính chiều dài thửa đất để không tiếp tục thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc bà Ng không tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn do lỗi của bà Ng. Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc (bà H). Do đó việc bà Ng khởi kiện yêu cầu bà Htrả lại số tiền đặt cọc là không có căn cứ.

Từ các căn cứ nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết Ng về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà số tiền cọc 270.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 142/2021/DSST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết Ng rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H chịu 270.000.000 đồng tiền phạt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu trên của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Vì không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết Ng nên bà Ng phải chịu số tiền 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào 1.000.000 đồng bà Ng đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

[5]. Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết Ng phải chịu 13.500.000 đồng (5% x 270.000.000đ) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 12.800.000 đồng bà Ng đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0013037 ngày 15/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Bà Ng còn phải nộp 700.000 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Về án phí dân sự phúc th:

Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền 300.000 đồng cho bà H đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 60AA/2021/0004692 ngày 18/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2021/DSST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết Ng về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả 270.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Tuyết Ng về việc buộc bà Nguyễn Thị H phải trả 270.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị Tuyết Ng phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào 1.000.000 đồng bà Nga đã nộp tạm ứng (đã chi phí xong).

[4] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Tuyết Ng phải chịu 13.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 12.800.000 đồng bà Nga đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0013037 ngày 15/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Bà Ng còn phải nộp 700.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 60AA/2021/0004692 ngày 18/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[5]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung