

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 106/2021/DS-PT

Ngày: 03-6-2021

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Vân

- Các thẩm phán : 1/ Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

2/ Bà Lê Thị Minh Trang

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:***
Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Viết T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 10C khu vực A, phường N, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy K, sinh năm 1987. (Vắng mặt).

Địa chỉ: số 137/69 , phường C, quận K, thành phố Cần Thơ.

Bảo vệ quyền lợi cho bị đơn: Luật sư Trần Vũ Thanh T1- Văn phòng Luật sư K, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

2. ***Bị đơn:*** Bà Huỳnh Thị Huyền Tr, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 365F/10 khu vực B, phường K, quận K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Hữu H (Có mặt).

Địa chỉ: 60B7 khu vực B, phường K, quận K, thành phố Cần Thơ.

Bảo vệ quyền lợi cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh H- Văn phòng Luật sư Thanh Huy, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Hữu H, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: 60B7 khu vực B, phường K, quận K, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 09/10/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày :

Vào ngày 18/6/2020 ông Nguyễn Viết T có ký với bà Huỳnh Thị Huyền Tr về việc đặt cọc số tiền 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) để chuyển nhượng phần đất có diện tích tổng diện tích 110,1m² (ngang 07m x dài 18,75m) tại thửa đất số 37; tờ bản đồ số 22; đất tọa lạc tại khu vực 02, phường K, quận K, thành phố Cần Thơ. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 28/6/2020 sẽ đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Viết T sẽ trả hết số tiền còn lại là 2.300.000.000đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng). Tuy nhiên đến ngày hẹn phía bị đơn không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng (vì bà đã thế chấp ở Ngân hàng). Từ đó đến nay ông T đã gặp bà Tr nhiều lần để trao đổi việc chuyển nhượng thì bà Tr cho biết do diện tích chuyển nhượng không đủ 150m² nên không tách thửa ra được. Sau đó, do tìm hiểu ông T mới biết là có người muốn mua miếng đất của bà Tr với giá cao hơn (2.800.000.000đồng) nên bà Tr mới không muốn tiếp tục việc chuyển nhượng với ông T. Do bà Tr đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông T yêu cầu bà Tr phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc 200.000.000đồng và yêu cầu tòa án buộc bà Tr phải trả cho ông thêm số tiền 200.000.000đồng do vi phạm thỏa thuận của hợp đồng.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý với yêu cầu của phía bị đơn là hủy giao dịch mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn. Đối với lời khai nhận của những người làm chứng nguyên đơn không chấp nhận. Nguyên đơn thừa nhận, có biết những người làm chứng này và ngày ký hợp đồng những người này cũng có mặt. Tuy nhiên, việc những người này khai rằng có biết việc nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận đến ngày 28/6/2020 nguyên đơn mang tiền ra Ngân hàng là không có cơ sở. Bởi lẽ, nguyên đơn xác định không có thỏa thuận này và tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chỉ có nguyên đơn và bị đơn nên những người này không thể biết được có thỏa thuận hay không. Việc ông H cho rằng ông chính là người viết biên nhận đặt cọc thì nguyên đơn không biết, bởi khi nguyên đơn đến thì biên nhận đã được lập sẵn và trong biên nhận chỉ có thỏa thuận 10 ngày sau ra Công chứng, ngoài ra không có thỏa thuận nguyên đơn phải mang tiền ra Ngân hàng hay thỏa thuận nào khác. Phía nguyên đơn cũng có yêu cầu Tòa án xác minh thu thập chứng cứ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận K về việc có hay không bị đơn đã chuyển nhượng đất cho người khác.

** Tại bản tự khai và đơn phản tố bị đơn – người đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Phía bị đơn thừa nhận có ký biên nhận về việc nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với bị đơn. Đồng thời thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc cho việc chuyển nhượng đất 200.000.000đồng. Tuy nhiên, phía bị đơn không chấp nhận trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho phía nguyên đơn. Ngoài ra, phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố là yêu cầu hủy giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn, do phía nguyên đơn có lỗi vì không thực hiện theo đúng thỏa thuận là mang tiền đến Ngân hàng để làm thủ tục xóa thế chấp sau đó ra công chứng chuyển nhượng. Đồng thời bị đơn cũng có yêu cầu được sở hữu số tiền 200.000.000đồng.

Đại diện của bị đơn thừa nhận, việc thỏa thuận ngày 28/6/2020 nguyên đơn mang tiền ra Ngân hàng để xóa thế chấp chỉ là thỏa thuận miệng giữa các bên, không có lập thành văn bản. Tuy nhiên, thỏa thuận này đã được các bên xác lập từ trước khi ký biên nhận đặt cọc. Vì các bên đã thỏa thuận hết các vấn đề liên quan đến việc mua bán nên mới tiến hành đặt cọc. Do đến ngày hẹn nguyên đơn không đủ tiền mang đến Ngân hàng nên mới không tiến hành ký công chứng được. Do đó lỗi là do nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu mất tiền đặt cọc.

** Người có quyền lợi liên quan ông Huỳnh Hữu H trình bày:*

Ông biết rõ việc mua bán, thỏa thuận giữa các bên diễn ra như thế nào vì thừa đất bán cho ông T ông chính là người chủ sử dụng thật sự. Bà Tr chỉ là người đứng tên hộ ông trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ngày ký hợp đồng và nhận cọc ông cũng có mặt ở đó nên ông biết rõ sự việc.

** Người làm chứng ông Vũ Xuân T2 trình bày:*

Việc chuyển nhượng đất giữa bà Tr-ông T trước khi hai bên đặt cọc đều thương lượng với ông Huỳnh Hữu H (anh trai bà Tr). Giá cả thỏa thuận 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Thủ tục giấy tờ phía ông H hứa sẽ tách được thửa đất với diện tích 110,1m² để kịp ngày 28/6/2020 công chứng sang tên cho ông T. Ngày 28/6/2020 ông đi với ông T đến gặp bên bán để ra công chứng thì được biết bên bán không có sổ đỏ bản gốc và chưa tách thửa được như đã hứa, sau đó mới phát hiện được là sổ đỏ của bên bán đang nằm trong Ngân hàng chưa lấy ra được. Sau ngày 28/6/2020 ông và ông T có đến nhiều lần gặp trực tiếp anh H và bà Tr tạo điều kiện cho bên bán sang nhượng cho bên ông T hết thửa là 179,6m² và bên T sẽ làm thủ tục tách thửa trả lại cho bà Tr 69,5m² nhưng bên bán vẫn không đồng ý. Sau đó hai bên gặp mặt nhau để thương lượng chốt lại việc mua bán nhưng vẫn không thành, bên bán chỉ nói sẽ trả lại cho ông T tiền cọc và nói là “nhận thì nhận không nhận thì thôi, muốn kiện cáo thì bên này sẽ đi hầu tòa”.

** Người làm chứng ông Võ Trung H trình bày:*

Ông là người trực tiếp viết biên nhận đặt cọc ngày 18/6/2020 cho bà Tr và ông T. Theo ông được biết việc mua bán giữa bà Tr và ông T diễn ra trong thời gian dài, ông là người trực tiếp hướng dẫn thủ tục cho ông T đi xác minh tình trạng đất. Ông T đã tìm hiểu thửa đất này một thời gian mới quyết định mua. Quá trình thỏa thuận

mua bán giữa các bên trước khi ký hợp đồng về giá cả, thời gian thanh toán như thế nào ông đều biết. Tuy nhiên tại thời điểm ông T và bà Tr ký hợp đồng ông không có mặt ở đó do bận việc gia đình.

** Người làm chứng ông Vương P trình bày:*

Ông cũng xác định ông có thấy và nghe bà Tr bán đất cho ông T. Ông cũng biết rõ số tiền nhận cọc là 200.000.000đồng và ông T có hứa 10 ngày sau (28/6/2020) hai bên mua bán đến Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để công chứng chuyển nhượng. Sở dĩ ông biết là vì ngày ký hợp đồng đặt cọc ông cũng có ngồi uống cà phê chung với ông T, ông H, bà Tr. Sau khi ký hợp đồng xong thì các bên rủ nhau đi uống bia.

Tại bản án số 13/2021/DSST ngày 26/01/2021, Hội đồng xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận K đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Việt T đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr. Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Việt T 400.000.000đồng (Trong đó: 200.000.000đồng tiền cọc và 200.000.000đồng tiền phạt cọc).

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, 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr đối với nguyên đơn về việc được sở hữu số tiền 200.000.000đồng tiền đặt cọc và hủy biên nhận về việc chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08 tháng 2 năm 2021, bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận K với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía bị đơn đã giao cho nguyên đơn khi thỏa thuận chuyển nhượng được phô tô từ bản chính trước khi lập thủ tục vay và thế chấp ở Ngân hàng TMCP Đ. Phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và chỉ đồng ý trả cho bị đơn 200.000.000đồng tiền cọc đã nhận.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn là có cơ sở với các lý do: Biên nhận ngày 18/6/2020 không phải là hợp đồng đặt cọc mà chỉ là biên nhận trả trước theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hai bên không thỏa thuận rõ vị trí chuyển nhượng, nếu

có ký hợp đồng cũng không thực hiện được; việc ký biên nhận ngày 18/6/2020 giữa các bên là trái pháp luật do quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng đã thể chấp cho ngân hàng mà không có sự đồng ý của ngân hàng; diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa; trên đất có nhà nhưng khi chuyển nhượng các bên chưa đề cập đến nhà, nếu hợp đồng đã xác lập cũng không thể thực hiện được; bà Tr ký biên nhận vì đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm ông H, Tòa sơ thẩm buộc bà Tr có trách nhiệm trả tiền là không có căn cứ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Nội dung biên nhận đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện số tiền đã giao nhận là tiền cọc, số tiền này nhằm đảm bảo cho việc thực hiện giao dịch trong tương lai; diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, những lý do phía bị đơn nêu ra để yêu cầu chấp nhận kháng cáo là không có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nội dung biên nhận ngày 18/6/2020 thể hiện cụ thể đối tượng giao dịch và giá trị của tài sản giao dịch, số tiền 200.000.000đồng giao nhận khi ký biên nhận có ghi rõ là tiền đặt cọc, các bên cũng có thỏa thuận với nhau về việc xử lý số tiền đặt cọc trong trường hợp không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng. bị đơn có lỗi vì đã không cung cấp được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày các bên thỏa thuận ra phòng công chứng để ký kết hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc như đã thỏa thuận giữa các bên là có căn cứ. Yêu cầu được giữ lại số tiền đặt cọc thực chất không phải là yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm đã tính án phí trên số tiền 200.000.000đồng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn, vừa tính án phí trên số tiền này do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận là chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Đề nghị sửa phần án phí đã tuyên theo bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr nộp trong thời hạn luật định, thực hiện theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn quy định nên yêu cầu kháng cáo của bà Tr được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở để xác định bị đơn có thỏa thuận với nguyên đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có chiều ngang 07m, dài 18,75m (tổng diện tích là 110,1m²) loại đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 37 địa chỉ tại Khu vực 2, phường K, quận K, thành phố Cần Thơ. Hai bên có lập “*Biên nhận v/v chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở*” vào ngày 18/6/2020. Nội dung biên nhận thể hiện bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất nêu trên với giá 2.500.000.000đồng (hai tỉ năm trăm triệu đồng), bên mua (nguyên đơn) đặt cọc 200.000.000đồng ngay khi ký vào biên nhận ngày 18/6/2020, số tiền còn lại hẹn đến ngày 28/6/2020 bên mua phải thanh toán đủ số tiền còn lại cho bên bán (là bà Tr). Nếu bên mua không thực hiện thì sẽ bị mất số tiền cọc đặt trước và ngược lại nếu bên bán vi phạm hợp đồng này sẽ bồi thường gấp đôi theo số tiền mà bên mua đã đặt cọc trước. Tại mục ghi chú trong biên nhận có thể hiện: “Hẹn đến ra Phòng công chứng ký hồ sơ trả số tiền còn lại 2.300.000.000đồng”. Từ đó có cơ sở để xác định số tiền 200.000.000đồng đã giao nhận giữa nguyên đơn và bị đơn là tiền đặt cọc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng.

[2.2] Xét thấy hai bên tranh chấp về tiền đặt cọc được quy định tại Điểm a phần 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm a phần 1 Mục I Nghị quyết 01/2003 ngày 16/4/2003 quy định: Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 BLDS năm 1995 nay là khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Để xử lý việc tranh chấp đòi tiền cọc của nguyên đơn đối với bị đơn trong vụ kiện này cần xác định lý do và lỗi của bên nào dẫn đến việc không thực hiện tiếp việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng.

[2.3] Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cho rằng thỏa thuận được ghi nhận trong biên nhận ngày 18/6/2020 là thỏa thuận trái pháp luật vì tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đang được thế chấp ở ngân hàng và chưa được sự đồng ý của ngân hàng, đồng thời diện tích đất chuyển nhượng là loại đất cây lâu năm, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không đảm đủ diện tích để tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ. Xét thấy, theo trình bày của bị đơn khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được giữ tại Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam – Chi nhánh Tây Đô (gọi tắt là Ngân hàng Đ) và bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr chỉ cung cấp cho ông T bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 05 đến 10). Bản phô tô này được ông T cung cấp khi khởi kiện, không thể hiện có nội dung xác nhận đăng ký thế chấp tại Ngân hàng Đ, tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cũng thừa nhận bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho nguyên đơn được phô tô trước khi lập

thủ tục thế chấp ở Ngân hàng Đ. Phía bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh đã báo cho nguyên đơn về tình trạng đất khi thỏa thuận chuyển nhượng

[2.4] Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, phía bị đơn cho rằng do tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận ngày 28/6/2020 nguyên đơn trả số tiền còn lại 2.300.000.000đồng cho bị đơn để bị đơn giải chấp ở ngân hàng rồi mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nhưng vì nguyên đơn không giao tiền nên bị đơn không thực hiện được việc giải chấp từ đó không thể ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Phần trình bày này của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận; biên nhận ngày 18/6/2020 cũng không thể hiện có thỏa thuận này. Trong bản tự khai, những người làm chứng Vương P và ông Võ Trung H đều khai: Có biết việc nguyên đơn và bị đơn đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 200.000.000đồng, ông T có hứa đến 28/6/2020 bên mua đất và bên bán đất đến Ngân hàng rút giấy gốc quyền sử dụng đất để về phòng công chứng ký hồ sơ mua bán đất, bên nguyên đơn (ông T) sẽ trả cho bà Tr số tiền còn lại 2.300.000.000đồng. Theo các lời khai này thì việc ông T trả cho bà Tr số tiền của 2.300.000.000đồng sẽ được thực hiện tại phòng công chứng, sau khi bà Tr nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng Đ.

[2.5] Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định bà Tr có lỗi vì không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nên việc ký kết hợp đồng mua bán tại phòng công chứng chưa xảy ra. Hợp đồng đặt cọc giữa các bên có hiệu lực ngay từ khi ký kết. Việc xem xét đến diện tích đất chuyển nhượng có được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận cho tách thửa hay không cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thực hiện được hay không chỉ cần thiết khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký các bên kết tại phòng công chứng.

[2.6] Bị đơn là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người ký biên nhận ngày 18/6/2020 với ông T nên bị đơn phải chịu trách nhiệm đối với giao dịch dân sự do mình thực hiện. Biên nhận ngày 18/6/2020 đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn có thể hiện “Nếu bên mua không thực hiện thì sẽ bị mất số tiền cọc đặt trước và ngược lại nếu bên bán vi phạm hợp đồng này sẽ bồi thường gấp đôi theo số tiền mà bên mua đã đặt cọc trước”, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn và bồi thường số tiền bằng với tiền đã đặt cọc là đúng theo quy định tại điểm a phần 1 Mục I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó thống nhất theo đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Số tiền 200.000.000đồng đã đặt cọc nguyên đơn có yêu cầu đòi lại, bị đơn phản tố không đồng ý trả. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đã tính án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền này nhưng lại tính án phí trên yêu cầu phản tố đòi giữ lại tiền cọc của bị đơn là chưa đúng; mặc dù các đương sự không có kháng cáo phần này nhưng cũng cần điều chỉnh lại

cho phù hợp. Kiểm sát viên đề nghị sửa án sơ thẩm đối với phần án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại.

[5] Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ : Khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr. Giữ y Bản án dân sự sơ thẩm 13/2021/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận K về nội dung. Có sửa phần án phí dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Viết T đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr. Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Viết T 400.000.000đồng (Trong đó: 200.000.000đồng tiền cọc và 200.000.000đồng tiền phạt cọc).

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 năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Huyền Tr đối với nguyên đơn về việc được sở hữu số tiền 200.000.000đồng tiền đặt cọc và hủy biên nhận về việc chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 20.000.000đồng (hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 5.200.000đồng tiền tạm ứng án phí bà Tr đã nộp theo biên lai thu số 003075 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, bị đơn còn phải nộp thêm 14.800.000đồng (mười bốn triệu tám trăm nghìn đồng). Nguyên đơn được nhận lại 10.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002925 ngày 11/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Cần Thơ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 003678 ngày 08/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Cần Thơ, bị đơn không phải nộp thêm tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

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, 7a, 7b 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 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014./.

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

Nơi nhận:

- Đương sự
- VKSND-TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THA.DS Q. Ninh Kiều;
- Lưu (2b).

(Đã ký)

Huỳnh Thị Bích Vân

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

Nơi nhận:

- Đương sự
- VKSND-TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THA.DS Q. Ninh Kiều;
- Lưu (2b).

Huỳnh Thị Bích Vân

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Thị Liên

Bùi Thị Cẩm Thúy

Huỳnh Thị Bích Vân