

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Án số: 85/2023/DS-PT

Ngày: 26 - 7 - 2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Viên

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Phương

Ông Võ Đình Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Như Trung Hậu – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 69/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 95/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 2 ấp Bà T1 2, Phú Đ, Tân Phú Đ, tỉnh Tiền G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức Q, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Bằng P, xã Ninh Phú, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2 (Giấy ủy quyền được công chứng ngày 22/02/2022). Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ: Tập đoàn 5, thôn Đồng Đ1, xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Anh T, sinh năm 1973; địa chỉ: 140/32 Củ C, phường Vĩnh H3, thành phố N, tỉnh Khánh H2 (Giấy ủy quyền được công chứng ngày 15/4/2022). Có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1942; địa chỉ: Tập đoàn 5, thôn Đồng Đ1 xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Trần Thị H1, sinh năm 1982; địa chỉ: 378/16Đ Dương Bá T2, Phường 01, Quận 8, Thành phố H4. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đức Q trình bày:*

Vào ngày 02/12/2021, bà Phạm Thị H và bà Lê Thị L có ký hợp đồng mua bán đặt cọc nhà đất để chuyển nhượng thửa đất số 489, tờ bản đồ số 26 có diện tích 834m² tại xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 274075, sổ vào sổ cấp GCN: CS02881 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H2 cấp ngày 30/7/2020 đứng tên bà Lê Thị L. Giá chuyển nhượng là 1.036.000.000 đồng. Bà H đặt cọc cho bà L 150.000.000 đồng. Nếu bên B đổi ý không mua đất nữa sẽ mất tiền cọc. Nếu bên A đổi ý không bán nữa thì bồi thường cho bên B số tiền trị giá bằng 2 lần số tiền mà bên B đặt cọc theo quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà L cho biết Bà muốn thực hiện việc sáp nhập diện tích đất thuộc thửa 489 với diện tích đất khác của bà L nhưng vẫn đảm bảo diện tích đất chuyển nhượng đủ đúng như thỏa thuận ban đầu giữa bà H và bà L là 834m² thì bà H đồng ý, việc bà L sáp nhập diện tích đất như thế nào thì bà H không biết và không quan tâm. Đồng thời hai bên thỏa thuận miệng thời hạn ký hợp đồng và giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là vào thời điểm ngay sau khi bà L thực hiện xong việc sáp nhập các thửa đất.

Khi thực hiện xong việc sáp nhập các thửa đất thì bà L đưa cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 513506, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04274 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/12/2021 đối với thửa đất số 724, tờ bản đồ số 26, có diện tích 1.460,1m² tại xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2 đứng tên bà Lê Thị L để cùng phối hợp với bà L thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H mới biết là thửa đất số 489, tờ bản đồ số 26 có diện tích 834m² mà hai bên ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đã hợp với thửa đất khác của bà L thành thửa đất số 724, tờ bản đồ số 26, có diện tích 1.460,1m² tại xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2 và hiện nay bà H vẫn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của bà L.

Tuy nhiên, bà L không phối hợp với bà H tiến hành thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 834m² như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2021 nên bà H khởi kiện bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, trả số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó, bà H mới biết trên thửa đất 489 cũ (nay là thửa 724), tờ bản đồ số 26 có ngôi nhà cấp 4 do bà Huỳnh Thị L1 đang quản lý, sử dụng dẫn đến các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được nên bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 02/12/2021 là vô hiệu vì có đối tượng không thực hiện được, buộc bà L phải trả cho bà H số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Các bên không tiến hành được thủ tục chuyển nhượng là do lỗi

của bà L vì khi thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc bà L giấu giếm không nói cho bà H biết về việc trên thửa đất 489, tờ bản đồ số 26 xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2 có ngôi nhà cấp 4 do bà Huỳnh Thị L1 (mẹ bà Lê Thị L) đang ở, quản lý, sử dụng và việc bà L thực hiện sáp nhập thửa đất 489 với diện tích đất khác của bà L thành thửa 724 như hiện nay làm cho các bên không tiến hành được thủ tục chuyển nhượng đối với thửa 489, tờ bản đồ số 26, diện tích 834m² tại xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2.

- Quá trình tranh tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Anh T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 489 và căn nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch, mái tôn, nền xi măng là của bà Huỳnh Thị L1 tặng cho con gái là bà Lê Thị L năm 2014, bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 274075, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02881 ngày 30/7/2020. Bà Lê Thị L thừa nhận có ký hợp đồng mua bán đặt cọc nhà đất ngày 02/12/2021 với bà Phạm Thị H để chuyển nhượng thửa đất số 489, tờ bản đồ số 26, diện tích 834m² tại xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2. Giá chuyển nhượng là 1.036.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Ngày ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền đặt cọc là ngày 02/12/2021 tại Thành phố H4 nhưng trong giấy đặt cọc ghi nhầm là ngày 02/12/2022 nhưng việc ký hợp đồng đặt cọc trên chỉ để làm tin để bà H đưa tiền cho bà L để thực hiện một thỏa thuận bằng miệng khác giữa bà H và bà L là bà L có 02 thửa đất là thửa 489 có diện tích 834m² và thửa 534 có diện tích 640m² thuộc tờ bản đồ số 26 tại thôn Đông Đ1, xã Ninh S, thị xã Ninh H2 có chiều ngang là 43m, dài hết đất. Bà H và bà L thỏa thuận sẽ gộp diện tích đất của hai thửa đất trên lại với nhau sau đó cắt lại cho bà L 06m chiều ngang, dài hết đất, phần đất thổ cư là của bà L và hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại cho bà H, bao gồm cả ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất. Theo thỏa thuận, bà L đã tiến hành thủ tục hợp thửa 489 và thửa 534 thành thửa đất số 724, tờ bản đồ số 26, có diện tích 1.460,1m² tọa lạc tại thôn Đông Đ1, xã Ninh S, thị xã Ninh H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 513506, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04274 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H2 cấp ngày 27/12/2021 đứng tên bà Lê Thị L.

Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đã giao ngay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để bà H tiến hành thủ tục tách thửa cho bà L nhưng sau đó bà H nói cho bà L biết là không tách được theo như thỏa thuận vì do quy hoạch giao thông. Bà L nói để bà L trả lại tiền cọc và đưa cho bà H một ít chi phí đi lại nhưng bà H không đồng ý, bà H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán đặt cọc nhà đất ngày 02/12/2021 là vô hiệu vì đối tượng không thực hiện được, buộc bà L phải trả cho bà H số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà L thống nhất tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng ý trả cho bà H số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, không đồng ý số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng vì các bên không giao kết hợp đồng chuyển nhượng được là do lỗi của bà H. Bà H đã không tiến hành thủ tục tách thửa để tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng, bà L chỉ được bà H

thông báo sau khi hợp hai thửa đất thì diện tích đất bị quy hoạch giao thông nên không tiến hành được thủ tục tách thửa như thỏa thuận để chuyển nhượng được, sau đó không thấy bà H liên lạc nữa. Đối với căn nhà cấp 4 trên thửa đất 489 thì trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà H đã xem hiện trạng lô đất, các giấy tờ liên quan, bà H biết có ngôi nhà do bà Huỳnh Thị L1 đang quản lý, sử dụng nhưng vẫn đồng ý mua và ký vào hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì do hai bên có thỏa thuận sáp nhập diện tích đất thửa 489 và thửa 534 thì bà L mới tiến hành thủ tục hợp hai thửa đất trên thành thửa 724. Do đó, bà L chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Sau khi bà L trả tiền thì bà H trả lại cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 153506, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04274 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H2 cấp ngày 27/12/2021 đứng tên bà Lê Thị L.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà Huỳnh Thị L1 vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án không tiến hành lấy lời khai cũng như không thể tiến hành hòa giải được.

- Người làm chứng bà Trần Thị H1 trình bày:

Ngày 02/12/2021, Bà có chứng kiến thỏa thuận mua bán đất giữa bà Phạm Thị H và bà Lê Thị L như sau: Bà L bán cho bà H một lô đất có diện tích 834m² thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 26 xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2, bà H đã xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý mua với số tiền 1.036.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc cho bà L số tiền 150.000.000 đồng và tại buổi thỏa thuận bà L không cho bà H biết là trên đất bà L có 01 ngôi nhà và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L cũng không đăng ký sở hữu nhà. Do bận công việc nên Bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh H2, quyết định:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 408, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 12 Luật Nhà ở; 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,

Tuyên xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán đặt cọc nhà đất ngày 02/12/2021, giữa bà Phạm Thị H và bà Lê Thị L là vô hiệu.

1.2. Bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị H số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

1.3. Bà Phạm Thị H phải trả lại cho bà Lê Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 513506, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04274 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H2 cấp ngày 27/12/2021 đối với thửa đất số 724, tờ bản đồ số 26, có diện tích 1.460,1m² tại thôn Đồng Đ1, xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2 đứng tên bà Lê Thị L.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị H về phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22 tháng 12 năm 2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đức Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đức Q giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 02/12/2021 là vô hiệu vì có đối tượng không thực hiện được do trên thửa đất 489, tờ bản đồ số 26 có ngôi nhà cấp 4 do bà Huỳnh Thị L1 đang quản lý, sử dụng và bà Lê Thị L tự ý hợp thửa đất 489 tờ bản đồ số 26 có diện tích 834m² với thửa đất 534 tờ bản đồ số 26 có diện tích 640m² thành thửa 724 tờ bản đồ số 26 có diện tích 1.460,1m² dẫn đến các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được lỗi hoàn toàn thuộc về bà Lê Thị L. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Anh T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Về chấp hành pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1 và người làm chứng bà Trần Thị H1 vắng mặt. Bà Huỳnh Thị L1 và bà Trần Thị H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Thửa đất số 489, tờ bản đồ số 26 tại thôn Đông Đ1, xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị L (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02881 ngày 30/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H2). Theo quy định tại Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai, bà Lê Thị L có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho người khác.

[2.2] Ngày 02/12/2021, bà Lê Thị L và bà Phạm Thị H ký kết Hợp đồng mua bán đặt cọc nhà đất. Theo đó, bà Lê Thị L chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H thửa đất số 489, tờ bản đồ số 26, diện tích 834m² tại thôn Đông Đ1, xã Ninh S,

thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2. Giá chuyển nhượng là 1.036.000.000 đồng. Bà Phạm Thị H xem hiện trạng lô đất và các giấy tờ liên quan đến lô đất và đồng ý mua. Bà Phạm Thị H đặt cọc trước cho bà Lê Thị L 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*). Nếu bên mua không mua thì mất tiền cọc. Nếu bên bán không bán thì phải bồi thường 02 lần số tiền đặt cọc (Không thể hiện thời điểm các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên). Đây là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 489, tờ bản đồ số 26, diện tích 834m² tại thôn Đồng Đ1, xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2, được các bên tự nguyện thỏa thuận, hình thức phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực.

Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 02/12/2021 là vô hiệu vì trên thửa đất 489, tờ bản đồ số 26 có ngôi nhà cấp 4 do bà Huỳnh Thị L1 đang quản lý, sử dụng dẫn đến đối tượng của hợp đồng không thực hiện được là không có căn cứ.

[2.3] Bà Lê Thị L cho rằng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, Bà và bà Phạm Thị H thỏa thuận hợp thửa đất số 489 với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 26 để có chiều ngang 43m, sau đó cắt lại cho Bà 06m chiều ngang, chiều dài hết đất, phần đất thổ cư là của Bà. Diện tích đất còn lại, chiều ngang 37m, chiều dài hết đất chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H.

Bà Phạm Thị H thừa nhận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Lê Thị L giao cho Bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS-02881 ngày 30/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H2. Sau đó, Bà đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L để bà L tiến hành thủ tục hợp thửa đất số 489 với thửa đất số 534. Sau khi bà L thực hiện xong việc hợp 02 thửa đất thành thửa đất số 724 tờ bản đồ số 26, diện tích 1.460,1m², bà Lê Thị L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS-04274 ngày 27/12/2021 đối với thửa đất số 724, tờ bản đồ số 26, có diện tích 1.460,1m² tại thôn Đồng Đ1, xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2. Bà Lê Thị L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Bà.

Như vậy, giữa bà Phạm Thị H và bà Lê Thị L đã có sự thỏa thuận việc hợp thửa đất số 489 với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 26 thành thửa đất số 724, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.460,1m². Sau đó tách phần diện tích 834m² thuộc một phần thửa 724 để hai bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất.

[2.4] Theo Văn bản số 7083/CNNH ngày 28/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã Ninh H2: Sau khi hợp thửa 489 tờ bản đồ số 26 có diện tích 834m² với thửa đất 534 tờ bản đồ số 26 có diện tích 640m² thành thửa 724 tờ bản đồ số 26 có diện tích 1.460,1m² thì hiện nay không được phép tách thửa đối với diện tích 834m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ban đầu (thửa 489, tờ bản đồ 26 có diện tích 834m²) thành một thửa riêng. Lý do: Sau khi trừ diện tích phải thu hồi (quy hoạch giao thông), phần diện tích còn lại sau khi tách

phần diện tích 834m² là không đủ diện tích tối thiểu 300m² (BHK) đối với loại đất trồng cây hàng năm khu vực phân tán. Trường hợp các bên muốn thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 834m² thuộc một phần thửa 724, tờ bản đồ số 26 thì không thực hiện được chuyển nhượng.

[2.5] Từ những phân tích và nhận định nêu tại mục [2.3], [2.4] thì thấy thỏa thuận hợp thửa 489, tờ bản đồ 26 với thửa 534, tờ bản đồ số 26 thành thửa 724 tờ bản đồ số 26, diện tích 1.460,1m², sau đó tách phần diện tích 834m² thuộc một phần thửa 724 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị L và bà Phạm Thị H là nguyên nhân làm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 489, tờ bản đồ số 26, diện tích 834m² tại thôn Đông Đ1, xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2 không thực hiện được theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán đặt cọc nhà đất ngày 02/12/2021.

Như vậy, bà Lê Thị L và bà Phạm Thị H không thực hiện được việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 834m² đất thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 26 tại thôn Đông Đ1, xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2 là do lỗi khách quan, nên khi chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì bà Lê Thị L phải trả lại cho bà Phạm Thị H tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và không bị “phạt cọc” 300.000.000 đồng.

[2.5] Cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán đặt cọc nhà đất ngày 02/12/2021 vô hiệu do đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là không đúng, nên cần sửa án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H về yêu cầu bà Lê Thị L trả lại 150.000.000 đồng tiền đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị H về tuyên bố Hợp đồng mua bán đặt cọc nhà đất ngày 02/12/2021 vô hiệu và phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng.

[2.6] Về án phí

- Án phí sơ thẩm: Bà Phạm Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu không được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là $300.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 15.000.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 15.300.000 đồng.

Bà Lê Thị L phải chịu án phí trên số tiền đặt cọc phải trả cho nguyên đơn là $150.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 7.500.000 \text{ đồng}$.

- Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[2.7] Giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị H.

2. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự; 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,

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

Buộc bà Lê Thị L phải trả cho bà Phạm Thị H tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Bà Phạm Thị H phải trả lại cho bà Lê Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 513506, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04274 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh H2 cấp ngày 27/12/2021 đối với thửa đất số 724, tờ bản đồ số 26, có diện tích 1.460,1m² tại thôn Đồng Đa, xã Ninh S, thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2 đứng tên bà Lê Thị L.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về tuyên bố Hợp đồng mua bán đặt cọc nhà đất ngày 02/12/2021 vô hiệu và “phạt cọc” số tiền 300.000.000 đồng.

2.3. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án.

2.4. Án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Phạm Thị H phải nộp 15.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ 11.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Phạm Thị H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004421 ngày 11/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2. Bà Phạm Thị H còn phải nộp 4.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị L phải nộp 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Phạm Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Phạm Thị H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005669 ngày 14/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ninh H2, tỉnh Khánh H2. Bà Phạm Thị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thị xã Ninh H2;
- VKSND thị xã Ninh H2;
- Chi cục THADS thị xã Ninh H2;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Trần Hữu Viên

