TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2022/DS-PT
Ngày: 20-9-2022
"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Ông Lương Quang

Các Thẩm phán: Ông Ngô Chịu và bà Vũ Ngọc Hà

-***Thư ký phiên tòa:*** Bà Cao Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:*** Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2022/TLPT-DS ngày 10/8/2022 về việc*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số08/2022/DSST ngày 14 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2022/QĐ-PT ngày 25tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc Ch, sinh năm 1988; Địa chỉ: Khu phố 4, phường Ph, thành phố T, tỉnh P.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Bảo Tr, sinh năm 1986; Địa chỉ: 12/15 Ng, Phường 5, TP T, tỉnh P. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố C, phường H, thị xã Đ, tỉnh P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Thiên Ph, luật sư văn phòng luật sư Nh, thuộc đoàn luật sư tỉnh P. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ UBND xã H, thị xã Đ. Vắng mặt.

+ Ông Lê Trọng K, sinh năm 1960 và bà Đoàn Thị T, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn Ph, xã H, thị xã Đ, tỉnh P. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Bảo Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Ch và người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Bảo Tr trình bày:*

Nguyên thửa đất số 29, tờ bản đồ 117B tại thôn Ph, xã H, huyện Đ, tỉnh P (nay là thị xã Đ, tỉnh P) với diện tích 1.608 m^2 là của ông Lê Trọng K chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích T theo hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã H chứng thực vào ngày 06/6/2007. Bà T cho biết vị trí đất này làm giấy chứng nhận quyền sử dụng được và hứa sẽ ký và giao giấy tờ đầy đủ để bà Ch được đứng tên GCNQSDĐ nên đầu tháng 7/2019 bà T và bà Ch có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này, với diện tích 1.608m^2 (Trong đó có 100m^2 đất ở và 1.508m^2 đất vườn HNK), với giá chuyển nhượng 570.000.000đ *(Năm trăm bảy mươi triệu đồng).*Ngày 29/7/2019, bà Trần Thị Ngọc Ch có đặt cọc lần 1 cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất, hai bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ hoàn tất thủ tục mua bán như trong hợp đồng. Ngày 01/8/2019 bà Châu tiếp tục đưa thêm số tiền đặt cọc lần 2 cho bà Tuyền 100.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày bà Ch giao tiền đủ, thì bà T phải giao đầy đủ hồ sơ gốc do ủy ban cấp và bà T phải có trách nhiệm tạo điều kiện để chủ đất cũ là ông Lê Trọng K ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ch để bà Ch làm các thủ tục cấp GCNQSDĐ.

Tuy nhiên đến ngày hẹn30/8/2019, khi bà Ch liên lạc yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền thì bà T không thực hiện được vì lý do thửa đất 29, tờ bản đồ 117B vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, bà T đã vi phạm điều 4 hợp đồng đặt cọc. Bà Ch có thiện chí chỉ yêu cầu bà T trả lại tiền cọc, không đòi tiền bồi thường như điều 6 của Hợp đồng, nhưng bà T không thực hiện. Nay bà Ch yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T trả lại số tiền đã đặt cọc 200.000.000đ *(Hai trăm triệu đồng)* và bồi thường số tiền phạt cọc là 200.000.000đ *(Hai trăm triệu đồng*). Tổng cộng 400.000.000đ *(Bốn trăm triệu đồng*) và hủy hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra không yêu cầu thêm khoản tiền nào khác.

Bị đơnbà Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Bà T có một thửa đất số 29 tờ bản đồ 117B, diện tích 1.608m^2 (ngang 30m x

dài 53,5m), tọa lạc tại P, xã H, thị xã Đ, tỉnh P. Trong đó có 100m^2 đất ở và 1.508m^2 đất vườn HNK. Bà T nhận chuyển nhượng của bà T, và ông K đã được UBND xã H xác nhận vào ngày 01/6/2007 nhưng bà T vẫn chưa làm GCNQSDĐ. Ngày 29/7/2019 bà Ch đến nhà bà T hỏi mua thửa đất này. Bà T có nói bà Ch biết tình trạng thửa đất chưa làm GCNQSDĐ nên bán rẻ 21.000.000 đồng trên 1m ngang, và đã đưa giấy tờ cho bà Ch xem biết trình trạng thửa đất. Bà Ch thống nhất mua, và trả 19.000.000đồng trên 1m ngang. Bà Ch còn nói là đất chưa có GCNQSDĐ còn chi phí đi làm GCNQSDĐ nên giảm 2.000.000đồng để bà Ch tự chịu trách nhiệm đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, bà T chỉ giao hợp đồng và tất cả giấy tờ trước đây nhận chuyển nhượng của ông K, bà T là hết trách nhiệm (Hồ sơ do Ủy ban xã H ký xác nhận quyền sử dụng đất). Nên bà Ch và bà T thống nhất chuyển nhượng thửa đất với giá 570.000.000đồng và hai bên làm hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2019 với số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó có rất nhiều người hỏi mua thửa đất này giá cao hơn, bà T có hỏi bà Ch có mua nữa không, thì bà Ch đồng ý tiếp tục mua và đặt cọc thêm 100.000.000 đồng vào ngày 01/8/2019 nhằm không cho bà T chuyển nhượng thửa đất này cho người khác.

Hai bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày (kể từ ngày 01/8/2019) thì bà Ch phải đưa đủ số tiền còn lại 370.000.000đồng và đồng thời bà T giao giấy tờ thửa đất này cho bà Ch. Hết thời hạn 30 ngày bà Ch có đến nhà bà T nói không mua thửa đất này nữa và yêu cầu bà T trả lại tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)*. Bà T nói bà Ch không mua nữa thì mất tiền đặt cọc và có gia hạn thêm cho bà Ch 01 tháng nữa, nhưng bà Ch không mua. Nay bà Ch yêu khởi kiện cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng bà T không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân xã H, thị xã Đ, tỉnh P; ông Lê Trọng K, sinh năm 1960 và bà Đoàn Thị T, sinh năm 1958. Đều vắng mặt không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DSST ngày 14 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa đã quyết định:

Căn cứ các Điều 5, 6, 26; 91, 92, 147, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116,117,122 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100,166 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc Ch đối với bà Nguyễn Thị Bích T về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2019. Không chấp nhận bà Trần Thị Ngọc Ch yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ *(Hai trăm triệu đồng)* và phạt cọc 200.000.000đ *(Hai trăm triệu đồng;* tổng cộng 400.000.000đ *(Bốn trăm triệu đồng).*

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo của đương sự.

Ngày 17/3/2022, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Bảo Tr kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được việc giải quyết vụ án như sau: Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 100.000.000đ; Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu một nửa số tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm: án phí sơ thẩm là 5.000.000đ (5% của 100.000.000đ = 5.000.000đ) và 300.000đ án phí phúc thẩm. Tổng cộng 5.300.000đ, mỗi bên phải chịu 2.650.000đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện không trái với pháp luật và đạo đức xã hội. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 1015, sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được việc giải quyết vụ án như sau: Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Ch số tiền 100.000.000đ; Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu một nửa số tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm là 2.650.000đ. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận không vi phạm

điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, được chấp nhận. Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Áp dụng các Điều147, 148 và 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116,117 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 và Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Ghi nhận sự thỏa thuận của đại diện theo ủy quyền nguyên và bị đơn: Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Ch số tiền 100.000.000đ *(Một trăm triệu đồng);*

Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Ch phải chịu án phí là 2.650.000đ *(Hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng)*, được khấu trừ vào số tiền 10.000.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm và số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0014202 ngày 21/10/2019 và số 0001892 ngày 04/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ. Hoàn lại cho bà Ch số tiền 7.650.000đ *(bảy triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).* Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu án phí là 2.650.*000đ (Hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).*

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: là 700.000đồng *(Bảy trăm nghìn đồng)* chị Trần Thị Ngọc Ch phải chịu và đã nộp đủ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành xong khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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, 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; 7a; 7b; 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 kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND TX Đông Hòa;
- Chi cục THADS TX Đông Hòa;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA.

Lương Quang