

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 103/2018/DSPT

Ngày: 03/8/2018

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Bùi Thị Cẩm Thúy**

2. Bà Hà Thị Phương Thanh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Đinh Huỳnh Thái Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông **Võ Quốc Thông** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02&03 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 221/2017/TLPT- DS ngày 01 tháng 12 năm 2017, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2017/DSST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2018/QĐPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Hồng Thị Bích T** – sinh năm: 1977

Địa chỉ: đường N, Phường 2, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: ông **Nguyễn Tuấn A**, sinh năm: 1984

Địa chỉ: đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Huỳnh Văn D** – Văn phòng luật sư LK thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ

2. Bi đơn: Ông **Thái Kim L** – sinh năm: 1944

Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

Người đại diện hợp pháp: ông **Trần Ngọc P**, sinh năm: 1977

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

Người kháng cáo: Bà **Hồng Thị Bích T** – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất và được biết ông Thái Kim L có rao bán phần đất diện tích 790m² của ông L là chủ sử dụng. Qua làm việc trực tiếp hai bên thỏa thuận thống nhất giá mua bán chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 790m² thửa đất số 114, loại đất ODT do ông Thái Kim L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện T (cũ) cấp ngày 04/3/2003, tọa lạc khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ với giá chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất nên nguyên đơn bà Hồng Thị Bích T với bị đơn ông L có lập Giấy đặt cọc thỏa thuận mua bán đất, ngày 09/11/2016 với nội dung người mua bà T đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn ký kết hợp đồng trong 11/2016 (âm lịch), trường hợp người mua không thực hiện quyền mua thì mất tiền cọc, người bán từ chối không bán thì phải hoàn tiền cọc và phạt cọc gấp 10 lần tiền đặt cọc. Tuy nhiên, thời điểm ký kết thì ông L có yêu cầu gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đến tháng 03/2017(âm lịch) và được ghi nhận thêm nội dung này vào Giấy đặt cọc.

Sau khi đến hạn thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, bà T nhiều lần yêu cầu ông L thực hiện việc chuyển nhượng đất nhưng ông L từ chối giao kết hợp đồng với lý do yêu cầu bán ½ diện tích đất nên các bên phát sinh tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn ông L có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 200.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.200.000.000 đồng.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Ngọc P trình bày:*

Bị đơn ông Thái Kim L thống nhất với nguyên đơn bà Hồng Thị Bích T vào ngày 09/11/2016 hai bên có thỏa thuận lập Giấy đặt cọc để mua bán đất diện tích 790m² thuộc thửa đất 114, loại đất ODT do ông L đứng tên chủ sử dụng, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng và ông L có nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, thời hạn lập thủ tục chuyển nhượng tháng 11/2016 âm lịch. Tuy nhiên, hết hạn bà T không tiếp tục việc chuyển nhượng đất mà đến tháng 4/2017 bà T mới yêu cầu ông L lập thủ tục chuyển nhượng nên bà T vi phạm trong thỏa thuận đặt cọc.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông L không đồng ý hoàn trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc như nguyên đơn yêu cầu bởi các lý do sau: Thứ nhất, trong thỏa thuận đặt cọc thì bà T đã vi phạm thời gian lập thủ tục chuyển nhượng đất chứ không phải lỗi của ông L, thứ hai các bên chỉ thỏa thuận mua bán đất trong khi trên đất có căn nhà và các tài sản gắn

liền trên đất của ông L nên bị thiệt hại. Vì vậy, bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vụ kiện được Tòa án nhân dân Quận T tiến hành hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2017/DSST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận T đã tuyên như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồng Thị Bích T đòi phạt cọc đối với bị đơn ông Thái Kim L với số tiền 2.000.000.000 đồng vì chưa đủ cơ sở.

Xác định thỏa thuận đặt cọc giữa nguyên đơn bà Hồng Thị Bích T và bị đơn ông Thái Kim L thể hiện tại “ Giấy đặt cọc thỏa thuận mua bán đất, ngày 09/11/2016 ” là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Thái Kim L phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Hồng Thị Bích T số tiền cọc 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*). Về thời gian và phương thức trả nợ được giải quyết tại Chi cục thi hành án dân sự theo thẩm quyền.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm trả số tiền trên thì bị đơn còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/10/2017 không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa lại bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

****Quan điểm của luật sư Huỳnh Văn D - bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:***

Đối với căn nhà trên đất thì các bên đã thỏa thuận mua cùng với thửa đất nên mới mua với giá 9.000.000.000đồng, điều này được chứng minh qua lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Út H và kết quả định giá tài sản của Tòa án thực hiện là hoàn toàn phù hợp với số tiền các bên đã thỏa thuận mua cả nhà và đất.

Nguyên đơn chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ nhà trên đất với giá 9 tỷ đồng (toàn bộ 790m² đất thổ cư của bị đơn) và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn cũng đồng ý trả thêm giá trị căn nhà và các tài sản khác trên đất như giá mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thẩm định. Bị đơn nại ra rằng nguyên đơn không muốn mua tài sản trên đất là chưa

thuyết phục. Theo phong tục tập quán tại địa phương thì việc mua đất là bao gồm cả nhà và các tài sản trên đất. Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng do hợp đồng có đối tượng không thực hiện được chỉ khi nào trên đất có mồ mã, đình chùa nhưng thực tế trên đất chỉ có căn nhà của bị đơn nên theo luật sư vận dụng pháp luật như án sơ thẩm là chưa có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện bị đơn thừa nhận giọng nói và nội dung trong đoạn băng ghi âm là của ông L. Người có lỗi khi không thực hiện hợp đồng là do bị đơn, do ngày đám giỗ của mẹ ông L nên phải dời lại ngày giao tài sản và việc chuyển nhượng không thực hiện được là do em của bị đơn ngăn cản. Bị đơn không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng. Phía bị đơn đã bội tín, vi phạm thỏa thuận đã ký kết thấy giá đất biến động tăng nên đã không thực hiện hợp đồng. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện bị đơn yêu cầu giữ y bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đại diện bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng cho nguyên đơn nên yêu cầu ghi nhận, còn đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý và theo hồ sơ lỗi vi phạm thời gian giao kết hợp đồng mà bị đơn không thực hiện việc giao kết là do nguyên đơn. Hơn nữa, thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc có nhà trên đất của bị đơn đã được cấp quyền sở hữu nhà nhưng các bên không thỏa thuận mà chỉ thỏa thuận đất khi phát hiện bị đơn có yêu cầu thỏa thuận lại việc mua bán nhà đất nhưng nguyên đơn không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vào ngày 16/4/1992 gồm 1 trệt 1 lầu có nhà chính và nhà phụ. Đến ngày 04/3/2003 ông L được công nhận quyền sử dụng đất 790m², hai giấy này hoàn toàn tách bạch nhau. Trên đất có tài sản bao gồm có nhà kiên cố khi 2 bên xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 09/11/2016 do nguyên đơn xác lập toàn bộ nội dung, giấy đặt cọc này ghi nhiều nội dung nhưng chỉ thỏa thuận mua bán đất. Ông L cam kết tài sản là thuộc quyền sử dụng của ông và giấy đặt cọc này chỉ là mua bán đất chứ không mua tài sản khác trên đất. Nguyên đơn cho rằng lỗi là của ông L theo đoạn băng ghi âm nếu cắt từng đoạn ra là lỗi của ông L. Nếu về tổng thể thì ông L không có lỗi. Trong đoạn băng ghi âm có đoạn mà Viện kiểm sát viện dẫn là chưa phù hợp: “nói sau ngày đám giỗ mẹ ông L bàn giao” ở đây bàn giao gì? Việc bàn giao đất sẽ khác thời điểm 2 bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thể nói việc bàn giao và xác lập hợp đồng là như nhau được. Bản án sơ thẩm giải quyết là có cơ sở, là phù hợp. Nguyên đơn chỉ đặt cọc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hoàn toàn không chuyển nhượng nhà do căn nhà có giá trị lớn khoảng hơn 700 triệu đồng. Nếu xác lập thì giao đất mà không giao nhà trên đất thì không thể thực hiện được. Theo Nghị quyết số 01/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc là khi 2 bên chỉ mua bán đất mà không đề cập mua bán nhà như vậy có thực hiện được hợp đồng này hay không. Luật sư nguyên đơn viện dẫn khi nào đất có liên quan đến mồ mã, đình chùa mới không thể thực hiện được là chưa đúng. Tòa án sơ

thẩm đã xét xử là đúng và có căn cứ, yêu cầu cấp phúc thẩm cân nhắc giữ nguyên bản án sơ thẩm.

****Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:***

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia phiên tòa chấp hành tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng về thời hạn kháng cáo, cũng như nộp dự phí kháng cáo.

Về nội dung: Theo biên nhận đặt cọc mà hai bên đã ký kết, nếu bên đặt cọc bên mua vi phạm thì phải chịu mất cọc, còn bên nhận đặt cọc vi phạm không bán thì hoàn cọc và phạt 10 lần tiền cọc. Sau khi thực hiện việc giao kết hai bên giao nhận tiền, nguyên đơn cho rằng đã nhiều lần yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn thay đổi ý kiến chỉ đồng ý bán $\frac{1}{2}$ diện tích đất chưa lại căn nhà. Tòa sơ thẩm đã xét xử chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện nhưng nguyên đơn không đồng ý nên kháng cáo.

Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu xem xét lại toàn bộ án sơ thẩm. Về thời hạn thực hiện hợp đồng, bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng nhưng bị đơn không chứng minh được vi phạm này. Qua xem xét thẩm định tài sản thì bị đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng mới phát hiện ra việc này. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện bị đơn thừa nhận giọng nói, nội dung băng ghi âm là của bị đơn, nếu phân tích về câu chữ nội dung ghi âm thì chính bị đơn thể hiện ý chí việc bán đất và cả nhà trên đất nhưng sau đó thay đổi không đồng ý chuyển nhượng, đại diện bị đơn không yêu cầu giám định lại giọng nói, đó là một trong những chứng cứ quan trọng của vụ án và đã được người đại diện theo ủy quyền thừa nhận giọng nói. Theo Nghị quyết số 01/ 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn về việc áp dụng giải quyết pháp luật thì tại điểm a mục 1 phần 1 thì khi các bên giao kết hợp đồng, bên nào có lỗi thì phải chịu phạt cọc theo quy định. Trong trường hợp này lỗi của bị đơn nên bị đơn phải chịu phạt cọc, tuy nhiên nguyên đơn cũng có 1 phần lỗi nhưng lỗi của bị đơn nhiều hơn nên đề nghị chấp nhận phạt cọc gấp 7 lần.

Với những phân tích nêu trên, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận 1 phần kháng cáo của nguyên đơn, phạt cọc gấp 7 lần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, thẩm tra lại tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc theo thỏa thuận nên cấp sơ thẩm thụ lý xét xử theo quan hệ pháp luật về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn đã được nộp tạm ứng trong hạn luật định nên được xem xét về mặt hình thức.

Xét nội dung đơn kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn kháng cáo. Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm đã tuyên.

Bà Hồng Thị Bích T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất của bị đơn ông Thái Kim L diện tích là 790m² thửa đất số 114, loại đất ODT do ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện T (cũ) cấp ngày 04/3/2003, tọa lạc khu vực L, phường T, quận T, Cần Thơ với giá chuyển nhượng là 9 tỷ đồng và các bên có lập Giấy đặt cọc thỏa thuận mua bán đất vào ngày 09/11/2016, bà T đã đặt cọc cho ông L 200.000.000 đồng. Sau đó, các bên xảy ra tranh chấp do nguyên đơn cho rằng bị đơn từ chối giao kết hợp đồng nên bà T khởi kiện yêu cầu ông L trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2 tỷ đồng, tổng cộng 2,2 tỷ đồng. Quá trình xét xử sơ thẩm bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn tiền cọc 200.000.000 đồng nhưng không đồng ý với phần tiền phạt cọc. Tòa sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn về phần tiền phạt cọc do không có cơ sở nên bà kháng cáo.

Theo hồ sơ các bên thừa nhận có thỏa thuận việc mua bán đất nhưng khi ký kết Giấy đặt cọc không ghi nhận phần nhà cũng như các tài sản khác gắn liền với đất của bị đơn.

Để đánh giá kháng cáo của nguyên đơn cần đánh giá tổng thể các nội dung theo các chứng cứ có trong hồ sơ, theo đó thấy rằng:

Việc thỏa thuận đặt cọc của các bên hoàn toàn tự nguyện, cam kết thỏa thuận điều này được chứng minh qua văn bản đặt cọc ngày 09/11/2016 và lời thừa nhận của bị đơn, cho nên việc thỏa thuận của các bên là phù hợp với Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận giao đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn là lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn điều này được chứng minh qua lời thừa nhận của bị đơn trong quá trình giải quyết, trong bản ghi âm tại phiên tòa sơ và phúc thẩm phía đại diện bị đơn thừa nhận trong đoạn ghi âm có việc dời lại thời gian giao nhận tài sản đến tháng 3/2017 là do dời qua ngày đám giỗ của mẹ bị đơn - ông L; đó là ý chí của phía bị đơn chứ không phải lỗi của nguyên đơn; và chính bị đơn thay đổi không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ đồng ý chuyển một phần diện tích đất chừa lại phần nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện bị đơn thừa nhận giọng nói, nội dung băng ghi âm là của bị đơn, nếu phân tích về câu chữ nội dung ghi âm thì chính bị đơn thể hiện ý chí việc bán đất và cả nhà trên đất nhưng sau đó thay đổi không đồng ý chuyển nhượng, kể cả đại diện bị đơn không yêu cầu giám định nên đây được xem xét để đánh giá về lỗi thuộc về phía bị đơn như đại diện Viện kiểm sát

phân tích là phù hợp. Việc người đại diện của bị đơn cho rằng theo đoạn băng ghi âm nếu cắt từng đoạn ra là lỗi của ông L nhưng lại cho rằng nếu về tổng thể thì ông L không có lỗi là chưa phù hợp với các tài liệu khác được đánh giá trong tổng thể hồ sơ này.

Đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn tiếp tục có nguyện vọng chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất đang tranh chấp, đồng ý trả thêm giá trị nhà theo kết quả định giá của cấp sơ thẩm với giá trị tương đương là 741.619.000 đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng trên nhưng đại diện bị đơn không đồng ý chuyển nhượng và cho rằng hiện nay giá đất biến động tăng nên không thể chuyển nhượng với giá đề xuất này. Điều đó lại càng thể hiện chứng minh việc phá vỡ hợp đồng là chính là do phía bên bán - ông L. Và nguyên nhân dẫn đến việc bị đơn không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng để giao đất là giá đất thị trường tăng hơn nhiều so với giá chuyển nhượng ban đầu, đây là nguyên nhân chính mà bị đơn đã vi phạm không thực hiện hợp đồng.

Để lập luận cho việc không thực hiện hợp đồng bị đơn cho rằng: Hai bên thỏa thuận mua bán đất mà không ghi nhận trên đất có nhà đã tồn tại từ lâu, bà Tuyền không ghi trong giấy đặt cọc là lỗi của bà Tuyền cho nên hợp đồng đặt cọc này vô hiệu. Bị đơn tự nguyện trả cọc lại cho nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực thời điểm các bên ký kết hợp đồng) và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 đều quy định về đặt cọc như sau: “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Theo quy định trên thì việc nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận bằng văn “*nếu bên bán thay đổi ý hợp đồng sẽ bồi thường gấp 10 lần theo hợp đồng đã ký*” việc thỏa thuận này là hoàn toàn phù hợp với khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, tức là bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc “*trừ trường hợp có thỏa thuận khác*” như vậy việc nguyên và bị đơn có thỏa thuận nếu bên bán thay đổi thì

chịu bồi thường 10 lần theo hợp đồng, cho nên việc thỏa thuận này là “**trường hợp có thỏa thuận khác**” nên không trái pháp luật.

Cấp sơ thẩm vận dụng khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 để xác định đây là trường hợp ngay khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện để xác định cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc thể hiện tại Giấy đặt cọc thỏa thuận mua bán đất, ngày 09/11/2016 giữa bà T và ông L hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp trong trường hợp này. Bởi các trường hợp giao dịch vô hiệu không phải bồi thường bao gồm: 1) Người tham gia đặt cọc không có năng lực hành vi dân sự; 2) Người tham gia giao dịch bị lừa dối, cưỡng ép; 3) Tài sản đặt cọc là loại tài sản pháp luật cấm lưu thông; 4) Nội dung giao dịch trái với quy định của pháp luật và 5) Giao dịch đặt cọc không lập thành văn bản theo quy định. Rõ ràng, trong 5 trường hợp vô hiệu nêu trên phía nguyên đơn không vi phạm điều khoản nào của hợp đồng đặt cọc này để dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Quan điểm của luật sư nguyên đơn về phân tích áp dụng của án sơ thẩm đã căn cứ áp dụng chưa phù hợp là có cơ sở.

Tuy nhiên, trong trường hợp này xét nguyên đơn cũng có một phần lỗi nhỏ là trên giấy đặt cọc không thể hiện việc có căn nhà trên đất. Tuy nhiên các đương sự đều thừa nhận trên đất có căn nhà và các tài sản khác gắn liền với đất, căn nhà đã được xây dựng từ năm 1992, nhà đã cũ nát và khi đặt cọc cả hai đều biết tình trạng của nhà và đất này. Vì vậy, yêu cầu bồi thường theo phần tiền cọc được xác định theo hướng dẫn tại điểm a, mục 1, phần I Nghị Quyết 01/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao theo đó bên nào có lỗi phải chịu phạt cọc theo quy định và trong vụ kiện này cần phạt theo tỉ lệ phạt cọc gấp 7 lần do bị đơn có nhiều lỗi hơn như Viện kiểm sát đề nghị là phù hợp.

Các phần khác của án sơ thẩm không ai kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Cần Thơ là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí: Do chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện và kháng cáo nên bà Hồng Thị Bích Tuyền phải chịu án phí phần bị bác theo quy định.

Do chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên yêu cầu bị bác nên cần thiết phải sửa phần án phí.

Về án phí phúc thẩm: do sửa án nên không ai phải chịu, nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 4, Khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005;

Điều 3, Điều 328; khoản 1 Điều 408; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016 ngày 30/6/2016 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồng Thị Bích T. Sửa án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồng Thị Bích T đòi phạt cọc đối với bị đơn ông Thái Kim L.

Buộc bị đơn ông Thái Kim L phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Hồng Thị Bích T số tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 1.400.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.600.000.000 đồng. (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng).

Về thời gian và phương thức trả nợ được giải quyết tại Chi cục thi hành án dân sự theo thẩm quyền.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm trả số tiền trên thì bị đơn còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định và định giá tài sản là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Bị đơn ông L có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà T số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Thái Kim L phải nộp số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng); Nguyên đơn bà Hồng Thị Bích T phải chịu 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 38.000.000 đồng (Ba mươi tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 002127, ngày 08/5/2017 mà bà đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận T, Tp. Cần Thơ. Bà T được nhận lại 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà Hồng Thị Bích T được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 002414 ngày 02/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, Tp. Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 03/8/2018).

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 thoả 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đường sự
- VKSND-TPCT;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Lưu (2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang