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

Bản án số: 32/2023/DS-PT
Ngày: 02-02-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư kY phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương – Thư kY Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Ngọc Phấn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lY số 344/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 355/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số F, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc Như Y, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số E, ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Ú, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số E, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Khoa N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số I (117/13), đường P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Út .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mỹ L và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị Ngọc Như Y trình bày:

Ông Huỳnh Văn B giới thiệu cho bà Huỳnh Thị Mỹ L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Ú đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.035,1m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng; ngày 27/01/2022 bà L và bà Ú kY hợp đồng đặt cọc và đưa trước 600.000.000 đồng, 01 tháng sau khi kY hợp đồng chuyển nhượng bà L sẽ đưa tiếp số tiền 700.000.000 đồng.

Do bà Ú đang thế chấp thửa đất để vay tiền của Ngân hàng N1- Chi nhánh thành phố B nên các bên thỏa thuận vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 27/01/2022 bà L với bà Ú hẹn gặp nhau tại Ngân hàng, bà L đưa cho bà Ú 70.000.000 đồng để bà Ú trả tiền Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Hai bên không có làm giấy tờ gì khi giao nhận tiền. Bà Ú là người trực tiếp vào Ngân hàng trả tiền cho Ngân hàng.

Sau đó, bà L và bà Ú cùng đến quán cà phê ở phường A, thành phố B để kY hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L trực tiếp đưa cho bà Ú số tiền 530.000.000 đồng tại quán cà phê. Tổng cộng bà L đã đưa cho bà Ú số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng và hai bên kY hợp đồng đặt cọc. Bà Ú đưa cho bà giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 54, tờ bản đồ số 2. Hợp đồng đặt cọc không có công chứng, chứng thực, được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Ông B là người làm chứng trực tiếp chứng kiến việc giao nhận tiền và kY hợp đồng đặt cọc.

Sau hơn 02 tháng, bà L có yêu cầu bà Ú kY hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Ú không chịu kY, bà Ú cho rằng ông Đỗ Diệp Quốc A lừa gạt bà Ú. Ngày 27/01/2022, ông Quốc A không có đến Ngân hàng nhưng ông Quốc A có mặt tại quán cà phê. Ông Quốc A là bạn của ông Huỳnh Văn B, ông Quốc A giới thiệu thửa đất cho bà L nhận chuyển nhượng.

Bà L khởi kiện yêu cầu bà Ú tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và phạt cọc. Sau đó, bà L sửa đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại cho bà số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng và bà yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng. Bà L rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc bà Ú số tiền là 500.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Trần Thị Ú trình bày:

Ông Đỗ Diệp Quốc A là người thuê nhà của bà để mở cửa hàng bán đồ sắt (tên cửa hàng là Quế A1). Ngày 27/01/2022, bà được ông Quốc A giới thiệu gặp bà L để vay tiền. Bà vay tiền bà L để trả tiền Ngân hàng N1 - Chi nhánh thành phố B. Bà gặp bà L tại Ngân hàng, bà L đưa cho bà 70.000.000 đồng, ông Quốc A đưa cho bà 80.000.000 đồng để trả tiền Ngân hàng là 150.000.000 đồng. Sau khi Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của bà ngay tại Ngân hàng.

Trong khi chờ đợi bà trả tiền tại Ngân hàng, ông Quốc A đến quán cà phê gần bờ hồ phường A) chờ bà và bà L lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà và bà L đến gặp ông Quốc A tại quán cà phê, ông Quốc A đưa ra cho bà hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022 có sẵn chữ kY của ông Huỳnh Văn B. Bà có đọc sơ qua hợp đồng đặt cọc và bà kY tên vào hợp đồng đặt cọc. Mục đích bà kY tên vào hợp đồng đặt cọc để cho ông Quốc A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, ông Quốc A nói ông Quốc A vay tiền của bà L với lãi suất 6%/tháng. Giữa bà và ông Quốc A không có kY văn bản thỏa thuận mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Quốc A nói ông Quốc A mượn tiền giùm bà, với số tiền 150.000.000 đồng để bà trả tiền Ngân hàng và rút sổ đỏ ra. Mục đích bà rút sổ đỏ ra để bà tách sổ chia phần đất cho chồng bà. Vì bà và chồng bà ly hôn, vợ chồng thỏa thuận chia tài sản chung, chia cho chồng bà 1 thửa đất này. Bà khẳng định bà cho ông Quốc A mượn sổ đỏ để vay tiền. Bà không rõ số tiền bà L cho ông Quốc A vay là bao nhiêu. Bà chỉ biết số tiền 150.000.000 đồng bà L và ông Quốc A đưa cho bà tính lãi là 6%/tháng. Còn hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa bà và bà L không có thỏa thuận và không có thương lượng về giá cả trong hợp đồng này. Bà L cũng chưa đi xem thửa đất như thế nào. Bà hoàn toàn không biết gì về hợp đồng đặt cọc. Đây là hợp đồng giả cách để bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quốc A mượn thôi chứ bà không có nhận số tiền 600.000.000 đồng như bà L trình bày. Bà L cũng không có biên bản giao nhận tiền 600.000.000 đồng cho bà.

Đến ngày 25/5/2022, bà có nhờ bà L đi công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà đi vay tiền Ngân hàng. Tuy nhiên, Ngân hàng không cho bà vay vì sổ đỏ bà đang tranh chấp, chồng bà không chịu kY vay. Đến nay bà không có tiền trả cho bà L 150.000.000 đồng và tiền lãi 6%/tháng. Bà L khởi kiện, bà chỉ đồng Y trả cho bà L 150.000.000 đồng và tiền lãi 6% từ ngày 27/01/2022 cho đến nay. Bà không đồng Y trả 600.000.000 đồng tiền cọc và tiền lãi 100.000.000 đồng theo yêu cầu của bà L.

Tại phiên tòa ngày 26/9/2022, bà Ú phủ nhận toàn bộ những lời khai trước đây trong quá trình giải quyết vụ án của bà như trong bản tự khai, tờ trình, biên bản hòa giải là hoàn hoàn sai. Do bà nhờ người khác đánh máy nên nội dung tờ trình không

đúng với Y kiến của bà. Đồng thời bà khẳng định bà không có cho ông Quốc A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, bà chỉ vay của bà L 70.000.000 đồng nhưng bà đã kY vào hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L với số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng. Khi kY hợp đồng đặt cọc bà có đọc sơ qua, có nhìn thấy số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng nhưng do bà L giữ sổ đỏ của bà nên bà sợ mà kY vào hợp đồng đặt cọc. Thực tế bà không có nhận số tiền cọc bà L đưa 530.000.000 đồng. Bà với bà L không có thỏa thuận lãi suất nhưng theo ông Quốc A nói với bà lãi suất là 6%/tháng. Bà cũng không có trả tiền lãi cho bà L và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh bà vay tiền của bà L. Bà đồng Y trả lại cho bà L 70.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày 27/01/2022. Hiện nay ông Quốc A ở đâu bà không biết mặc dù bà có đi tìm nhiều nơi nhưng không tìm được, do đó bà không cung cấp được cho Tòa án.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Huỳnh Văn B trình bày:

Ông Quốc A có giới thiệu cho ông nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Ú. Ông Quốc A yêu cầu đặc cọc trước 600.000.000 đồng mới rút sổ đỏ ra và tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Ông có nói cho bà L nhận chuyển nhượng thửa đất này. Bà L và bà Ú không có gặp nhau nhưng ông biết thửa đất này do trước đây ông có lui tới thường xuyên mua đồ do ông Quốc A bán. Ông Quốc A làm giấy tờ đặt cọc thay cho bà Ú, ông Quốc A có đưa cho ông kY hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng vào lúc 13 giờ 00 phút ngày 27/01/2022. Khi ông kY hợp đồng đặt cọc có mặt bà L, ông Quốc A và ông. Ông Quốc A yêu cầu bà L đưa 600.000.000 đồng tiền đặt cọc để ông Quốc A đưa cho bà Ú nhưng ông không đồng Y và yêu cầu bà L giao tiền trực tiếp cho bà Ú. Lúc này bà Ú đang chạy lại Ngân hàng làm thủ tục rút sổ đỏ. Bà L đến Ngân hàng gặp bà Ú và giao tiền cho bà Ú. Tại Ngân hàng bà Ú chỉ nhận 70.000.000 đồng, ông không có đến Ngân hàng mà ra quán cà phê đợi cùng với ông Quốc A.

Khoảng 16 giờ 30 phút, bà L và bà Ú đến quán cà phê có ông và ông Quốc A, bà L đưa cho bà Ú số tiền 530.000.000 đồng. Bà Ú và bà L kY vào hợp đồng đặt cọc. Còn mối quan hệ giao dịch giữa bà Ú với ông Quốc A như thế nào ông không rõ. Hiện nay ông Quốc A ở đâu ông không biết, ông cũng có đi tìm nhưng không tìm được.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỹ L về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022, yêu cầu bà Trần Thị Ú phải trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Buộc bà Trần Thị Ú có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị Mỹ L số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng, trong đó bao gồm 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng tiền cọc và 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền phạt cọc.

Bà Huỳnh Thị Mỹ L có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Ú bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.035,1m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền chưa được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2022 bà Trần Thị Ú kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Bà Ú yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Ú vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu Y kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Út . Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Mỹ L về việc yêu cầu bà Trần Thị Ú trả cho bà Huỳnh Thị Mỹ L số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Trần Thị Ú,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về giao kết hợp đồng:

Ngày 27/01/2022, bà Huỳnh Thị Mỹ L với bà Trần Thị Ú kY kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.035,1m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B. Hợp đồng có ghi rõ số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng thửa đất là 1.300.000.000 đồng. Sau khi hai bên kY kết hợp đồng chuyển nhượng bà L sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 700.000.000 đồng. Trong hợp đồng ghi lập thành 04 bản, tuy nhiên bà L và bà Ú đều thừa nhận chỉ có lập 02 bản, mỗi bên giữ một bản. Bản chính do bà L giữ bà L kY tên, bản chính do bà Ú giữ bà L không có kY tên. Bà Ú thừa nhận bà có kY tên vào hợp đồng đặt cọc nêu trên. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022 được lập thành văn bản, chủ thể kY kết hợp đồng bà L và bà Ú là người có đủ năng lực hành vi dân sự, đã kY kết hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về thực hiện hợp đồng:

Bà L cho rằng bà Ú đã nhận tiền cọc 600.000.000 đồng nhưng bà Ú không đồng Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên bà yêu cầu trả tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng. Chứng cứ chứng minh bà Ú có nhận tiền cọc của bà là hợp đồng đặt cọc đã được 2 bên kY kết ngày 27/01/2022 và hiện nay bà L đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của bà Ú. Theo bà Ú, bà không có nhận số tiền 600.000.000 đồng của bà L, do bà cần tiền trả ngân hàng nên bà vay của bà L số tiền 70.000.000 đồng để trả nợ. Bà chỉ có nhận của bà L số tiền 70.000.000 đồng và đồng Y trả số tiền này cho bà L. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ú khai do bà có vay tiền Ngân hàng N1 - Chi nhánh thành phố B và có thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54. Bà có nhu cầu lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên bà có vay của bà L số tiền 70.000.000 đồng và nhận của ông Đỗ Diệp Quốc A 80.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng số tiền 150.000.000 đồng ngày 27/01/2022. Bà có kY hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022 nhưng không có nhận số tiền 600.000.000 đồng. Bà cho ông Quốc A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, ông Quốc A vay giùm bà 150.00.000 đồng, nhân tiện đó ông Quốc A cũng vay thêm 300-400 triệu đồng, sau đó ông Quốc A sẽ trả nợ và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Ông Quốc A hiện nay đã bỏ đi khỏi địa phương nơi cư trú, không rõ ở đâu. Bà đồng Y trả cho bà L 150.000.000 đồng và lãi suất 6%/tháng. Tại phiên tòa ngày 26/9/2022, bà Ú trình bày tất cả lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bà gồm các bản tự khai ngày 01/8/2022, đơn trình bày Y kiến ngày 18/8/2022, biên bản hòa giải ngày 19/8/2022 và biên bản hòa giải ngày 09/9/2022 là hoàn toàn sai. Do bà nhờ

người đánh máy đơn trình bày Y kiến ngày 18/8/2022 nên nội dung đánh máy không đúng Y của bà. Bà không có kY hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, bà chỉ vay 70.000.000 đồng của bà L. Bà không thừa nhận bà cho ông Quốc A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Tuy nhiên, bà thừa nhận bà đã kY vào hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L ngày 27/01/2022 với số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng nhưng bà không có nhận số tiền 600.000.000 đồng. Bà vay tiền của bà L nhưng hai bên không có thỏa thuận lãi suất nhưng ông Quốc A nói với bà lãi suất là 6%/tháng. Bà cho rằng hợp đồng đặt cọc này là hợp đồng giả tạo, bà chỉ vay của bà L 70.000.000 đồng vào ngày 27/01/2022. Nay bà đồng Y trả lại cho bà L 70.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày 27/01/2022. Lời khai của bà Ú không thống nhất với nhau trong quá trình giải quyết vụ án.

Xét thấy, tại điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022 có thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 01 tháng kể từ ngày 27/01/2022 và tại điều 4 nghĩa vụ của bên A (bà L) là phải giao đúng số tiền đặt cọc như đã thỏa thuận khi kY hợp đồng đặt cọc cho bên B (bà Ú). Như vậy, xác định hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022 là sự thỏa thuận về việc đặt cọc trong thời hạn 01 tháng bà Ú phải giao cho bà L số tiền cọc là 600.000.000 đồng, không thể hiện tại thời điểm kY kết hợp đồng đặt cọc bà L có giao số tiền 600.000.000 đồng cho bà Ú. Bà L không có chứng cứ chứng minh đã giao số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng cho bà Ú. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Ú đã nhận của bà L số tiền 600.000.000 đồng là chưa thỏa đáng. Tuy nhiên, bà Ú thừa nhận bà có nhận của bà L số tiền 70.000.000 đồng khi kY kết hợp đồng đặt cọc, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Mặc dù bà Ú trình bày đây là số tiền vay của bà L và đồng Y trả cho bà L số tiền 70.000.000 đồng cùng số tiền lãi là 6%/tháng, tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy đây là số tiền bà Ú đã nhận sau khi kY hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn cũng không thừa nhận đây là tiền vay nên không có cơ sở xem xét số tiền 70.000.000 đồng là tiền vay. Do đó, khi hủy hợp đồng đặt cọc buộc bà Ú trả cho bà L số tiền 70.000.000 đồng là phù hợp và không xem xét lãi suất. Không chấp nhận yêu cầu của bà L đối với số tiền cọc là 530.000.000 đồng.

[3] Đối với yêu cầu phạt cọc:

Bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022 và bà Ú cũng đồng Y. Xét thấy, do hợp đồng không tiếp tục thực hiện được là lỗi của hai bên nên không bên nào phải bồi thường theo quy định tại điểm d khoản 1 Tiểu mục I Nghị Quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/3/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Ú phải trả cho bà L số tiền 100.000.000 đồng phạt cọc là không đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Út . Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ú phải chịu là 3.500.000 đồng. Bà L phải chịu là 29.200.000 đồng.

[6] Kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Ú không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 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 lY và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Út .

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỹ L về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022.

Buộc bà Trần Thị Ú có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị Mỹ L số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) tiền cọc.

Bà Huỳnh Thị Mỹ L có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Ú bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.035,1m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị Ú đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền chưa được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỹ L về việc yêu cầu bà Trần Thị Ú trả số tiền 630.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu đồng) trong đó có 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng) tiền cọc và 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Trần Thị Ú phải chịu án phí là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Huỳnh Thị Mỹ L phải chịu án phí là 29.200.000 đồng (Hai mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005427 ngày 03/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Bà L phải nộp tiếp số tiền là 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng).

4.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Trần Thị Ú không phải chịu án phí phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre hoàn lại cho bà Ú số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009907 ngày 13/10/2022.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phan Thanh Tòng