

Bản án số: 33/2022/DS-PT

Ngày 18/4/2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Hùng

Ông Trương Thanh Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông A, sinh năm 1972; Trú tại: Ấp 4, thị trấn M, huyện N, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông C, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 31, lô 6, O, Khóm 2, Phường 7, thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2020) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà B, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 789, Đường R, khóm Đầu Lộ A, phường S, thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo ủy quyền: Ông D, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 08, Đường P, Phường 3, thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu. (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B: Bà E – Luật sư thuộc Công ty Luật Hợp danh E; Địa chỉ: Số 08, Đường P, Phường 3, thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà G, sinh năm 1951. Địa chỉ thường trú: Số 30B, khóm 1, phường 2, thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

3.2. Ông H, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 789/1, R, khóm Đầu Lộ A, phường S, thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/12/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông A trình bày:

Vào ngày 18/12/2019, tại nhà số 789, đường R, khóm Đầu Lộ A, phường S, thành phố Q (Cửa hàng thức ăn thủy sản H), ông A và bà B có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cùng ký vào “giấy biên nhận đặt cọc”, lập ngày 18/12/2019 với sự có mặt của ông A, bà B, ông C, chồng bà B và một người phụ nữ (không biết tên, đoán là mẹ bà B) và một người trong nhà không biết là ai. Biên nhận do ông C viết, ông A, bà B ký tên. Nội dung biên nhận: Bà B đồng ý chuyển nhượng cho ông A 03 thửa đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 161874 (diện tích 1869,7m² cấp cho bà B), số CT 161873 (diện tích 500m² cấp cho bà B) và số CS 145707 (diện tích 322,6m² cấp cho bà G). Giá chuyển nhượng là 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng), ông A đặt cọc cho bà B trước số tiền 500.000.000 đồng (bà B nhận đủ số tiền này). Bà B có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng cho ông A các phần đất nói trên chậm nhất vào ngày 25/12/2019 và ông A sẽ có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền còn lại 2.900.000.000 đồng (hai tỷ, chín trăm triệu đồng) cho bà B cùng ngày 25/12/2019. Trường hợp bà B không thực hiện thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận thì hoàn trả lại số tiền đặt cọc và chịu trách nhiệm bồi thường cho ông A số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Trường hợp ông A không mua tài sản trên hoặc không thanh toán số tiền còn lại theo đúng thời gian thỏa thuận thì mất số tiền đặt cọc. Biên nhận được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản có giá trị pháp lý như nhau và cam kết mua bán theo đúng thỏa thuận đã nêu. Tại thời điểm đó ông A có đặt vấn đề vì sao bà B đồng ý chuyển nhượng luôn phần đất cấp cho bà G thì bà B giải thích là phần đất trên là của bà B, chỉ nhờ bà G là mẹ của bà B đứng tên dùm trên giấy chứng nhận. Đồng thời, bà B cam kết đảm bảo cho việc chuyển nhượng cả 03 thửa đất nêu trên.

Đến ngày 25/12/2019, ông C, K và một người tên L đến gặp trực tiếp và yêu cầu bà B làm thủ tục chuyển nhượng các phần đất nói trên thì bà B không đồng ý chuyển nhượng. Ông A yêu cầu bà B trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà B không đồng ý mà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc và bồi thường tương đương với lãi suất ngân hàng từ ngày nhận cọc đến ngày 25/12/2019.

Nay ông A yêu cầu Tòa án buộc bà B và chồng là ông H cùng có trách nhiệm trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc do vi phạm thỏa thuận số tiền 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 26 tháng 11 năm 2021, đại diện nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể là buộc bà B và ông H phải chịu thêm lãi suất của số tiền 500.000.000 đồng theo mức lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước tính từ thời điểm nhận cọc (ngày 18/12/2019) đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 26/11/2021.

- Theo bị đơn bà B trình bày:

Giữa bà B và ông A không có quen biết, do bà B có kêu bán đất, ông A là người tìm mua đất. Vào ngày 18 tháng 12 năm 2019, ông I đến hỏi giá, xem đất và xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà B có đưa cho ông A xem 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hai giấy đứng tên B và một giấy đứng tên G – mẹ ruột bà B). Vài giờ sau, ông A và C quay trở lại đồng ý mua đất và hai bên tiến hành đặt cọc. Nội dung thỏa thuận sang bán: Bà B đồng ý chuyển nhượng hai thửa đất số 100 và 101 (Ngang 30,16m x dài 77,6m). Giá chuyển nhượng là 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận ngày 25/12/2019 sẽ đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng. Còn lại thửa số 98 diện tích 33,6m², tờ bản đồ số 32, tự ông A thỏa thuận sang bán với bà G. Thỏa thuận xong ông A giao cho bà B nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền cọc. Ông C là người viết giấy biên nhận đặt cọc ngày 18/12/2019. Bà B xem qua đúng nội dung và đồng ý ký tên, nhận tiền đặt cọc, biên nhận này chỉ lập thành một bản chính, do ông A soạn sẵn, ông C điền thông tin thửa đất vào và hai bên ký tên, biên nhận này do ông A giữ, bà B không giữ. Đến ngày 25/12/2019 thì ông A và ông C đến gặp bà B để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng xác định là chuyển nhượng cả ba thửa (gồm luôn thửa của bà G). Bà B chỉ đồng ý chuyển nhượng 02 thửa do mình đứng tên, không chuyển nhượng thửa đất cấp cho bà G. Khi đó ông C, ông A đưa ra giấy đặt cọc đã ký ngày 18/12/2019 thì lúc này giấy thể hiện nội dung đặt cọc chuyển nhượng ba thửa đất như đã nói ở trên, hai bên phát sinh mâu thuẫn và việc chuyển nhượng không thực hiện được.

Đối với yêu cầu của ông A, nếu ông A vẫn muốn nhận chuyển nhượng hai thửa đất cấp cho bà B thì bà B đồng ý chuyển nhượng và làm tiếp các thủ tục theo quy định. Nếu ông A không nhận chuyển nhượng nữa thì bà B đồng ý trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng đã nhận, không đồng ý bồi thường số tiền 500.000.000 đồng vì bà B không có lỗi làm cho việc chuyển nhượng không thực hiện được và cũng không đồng ý trả tiền lãi theo yêu cầu của ông A.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G trình bày:* Bà G là chủ sử dụng của thửa đất số 98, tờ bản đồ số 32, diện tích 322,6m². Thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 145707 ngày 09/9/2019. Bà G xác định hiện nay bà vẫn là chủ sử dụng của thửa đất nói trên, chưa chuyển nhượng cho ai, cũng không có lần nào bà G gặp và thỏa thuận với ông A về việc chuyển nhượng đối với thửa đất trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc và tham gia phiên tòa nhưng ông H đều vắng mặt không có lý do. Ông H cũng không nộp bất kỳ văn bản trình bày ý kiến nào cho Tòa án nên không có lời khai.*

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông A đối với bà B. Buộc bà B có nghĩa vụ trả cho ông A số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và số tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

2. Hủy giấy biên nhận tiền đặt cọc lập ngày 18 tháng 12 năm 2019 ký kết giữa ông A và bà B.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông A về việc buộc bà B có nghĩa vụ trả tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng; lãi suất trong giai đoạn thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà B kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A đối với tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà B là bà E trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà B, sửa một phần án sơ thẩm; Không chấp nhận yêu cầu của ông A phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng đối với bà B.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:* Ông A khởi kiện đối với bà B yêu cầu trả số tiền đặt cọc và bồi thường số tiền phạt cọc, Tòa cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan

hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” là phù hợp. Do bị đơn có địa chỉ tại thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu nên Tòa án nhân dân thành phố Q thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa:* Đối với nguyên đơn ông A đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông C (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2020), bị đơn bà B đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông D (Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2022), do đó, tuy ông A, bà B vắng mặt nhưng ông C, ông Thuận có mặt tại phiên tòa nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, ông H có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với ông H, bà G.

[4] *Về nội dung:* Xét hợp đồng đặt cọc giữa ông A với bà B: Tất cả các đương sự ông A, bà B đều thống nhất thừa nhận vào ngày 18/12/2019, ông A và bà B có ký kết “giấy biên nhận tiền đặt cọc” thỏa thuận bà B chuyển nhượng cho ông A các thửa đất, tổng giá trị thanh toán là 3.400.000.000 đồng. Theo đó, ông A đã giao cho bà B số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và thỏa thuận hoàn tất thủ tục chuyển nhượng chậm nhất vào ngày 25/12/2019. Hội đồng xét xử xét thấy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với bà B cùng với việc 02 bên đã có cam kết đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo giao kết tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có xảy ra trên thực tế, sự thỏa thuận trên do các đương sự tự nguyện, các bên đương sự thống nhất thừa nhận nên cần xác định đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh là phù hợp quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là “giấy biên nhận tiền đặt cọc” (BL 101) thể hiện đối tượng giao dịch của hợp đồng chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận là 03 thửa đất: Thửa số 98, 100, 101, cùng tờ bản đồ số 32, diện tích 1869,7m², 500m² và 322,6m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS145707, CT 161873, CT 161874 cấp ngày 9/8/2009 và ngày 12/11/2019. Theo ông A trình bày ông và bà B thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất. Còn bà B xác định bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 100 và 101 thuộc quyền sử dụng đất của bà, còn thửa đất số 98 thuộc quyền sử dụng của mẹ bà là bà G nên bà không thỏa thuận chuyển nhượng như ông A trình bày.

[5] Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm ký giấy biên nhận đặt cọc, bà B đã đưa các bản photocopy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A nên ông A biết rõ thửa đất số 98, tờ bản đồ số 32 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà G. Theo quy định pháp luật người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận họ có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất được cấp. Do đối tượng các bên thỏa thuận sẽ tiến tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo ông A trình bày là 03 thửa đất nên căn cứ quy định pháp luật việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần có sự chấp thuận của người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới bảo đảm trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Ông A không gặp trực tiếp

bà G để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 98. Tại Bản tự khai của bà G ngày 17/5/2021 (BL 141) bà G xác định thửa đất 98 thuộc quyền sử dụng của bà, hiện tại bà vẫn đứng tên và chưa nhượng quyền cho ai. Như vậy, ông A thỏa thuận chuyển nhượng đất thửa đất số 98 do bà G đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà B không phải là chủ sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn cho rằng do tin tưởng lời bà B nói khi thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất là bà G chỉ đứng tên dùm cho bà B nên không gặp trực tiếp bà G để thỏa thuận. Bà B không thừa nhận đã nói thửa đất số 98 do bà G đứng tên dùm như ý kiến của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn thừa nhận sự việc nguyên đơn trình bày các bên chỉ nói miệng, không được ghi nhận bằng văn bản. Như vậy, không đủ căn cứ chứng minh các đương sự đã thỏa thuận đặt cọc để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với cả 03 thửa đất như ý kiến của nguyên đơn. Ngoài ra, ông A yêu cầu bà B trả số tiền đặt cọc, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; bà B cho rằng nếu ông A muốn nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 100 và 101 cấp cho bà B thì bà B đồng ý chuyển nhượng và làm tiếp các thủ tục theo quy định, nếu ông A không nhận chuyển nhượng nữa thì bà B đồng ý trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng đã nhận và chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Do đó, cấp sơ thẩm đã tuyên hủy giấy biên nhận đặt cọc ngày 18 tháng 12 năm 2019 ký kết giữa ông A và bà B là phù hợp.

[6] Cấp sơ thẩm xác định ông A có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định bà B có lỗi nhiều hơn ông A là chưa chính xác, như đã nhận định, khi biết rõ thửa đất số 98, tờ bản đồ số 32 là của bà G đứng tên, không phải của bà B nhưng ông A không gặp trực tiếp bà G để thỏa thuận chuyển nhượng mà thỏa thuận với bà B không phải là chủ sử dụng đất là trái pháp luật. Cần xác định việc thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc ngay tại thời điểm thỏa thuận đã không hợp pháp nên không làm phát sinh hiệu lực hợp đồng, ông A và bà B đều đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bà B đồng ý hoàn trả số tiền ông A đã đặt cọc 500.000.000 đồng nên tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bà B giao trả cho ông A số tiền đặt cọc đã nhận, không có căn cứ xác định lỗi của bà B nhiều hơn ông A như cấp sơ thẩm đã giải quyết, không có cơ sở pháp lý buộc bà B phải chịu số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng tương đương 60% của số tiền 500.000.000 đồng. Có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà B về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A đối với tiền phạt cọc.

[7] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng của ông A đối với bà B. Như đã phân tích trên, xét thấy đề nghị của vị Luật sư là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[8] Xét ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11

năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q. Hội đồng xét xử xét thấy, bà B vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng 02 thửa đất do bà đứng tên quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 100 và 101, đối với thửa đất bà G đứng tên quyền sử dụng đất bà B không có quyền thực hiện chuyển nhượng, nguyên đơn thừa nhận không thỏa thuận chuyển nhượng với bà G và không chứng minh được bà B nói bà G chỉ đứng tên dùm, việc 02 người thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất thuộc quyền sử dụng của người thứ 3 khi không có sự đồng ý của người thứ 3 là trái pháp luật, Viện kiểm sát cho rằng đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, không tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên, mục đích của đặt cọc là hướng đến thực hiện chuyển nhượng các thửa đất, trong đó có thửa số 98, tờ bản đồ số 32 do bà G đứng tên, ông A và bà B không thể tự ý thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 98, ông A thừa nhận bà B có cung cấp bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G cho ông A nên buộc ông A phải biết rõ thửa đất số 98 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà B. Do đó, đủ căn cứ xác định ngay khi giao kết hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu, không có căn cứ buộc bà B phải bồi thường phạt cọc, không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí:

[9.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ khoản 6 Điều 27 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, bị đơn bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng; Đối với yêu cầu của nguyên đơn phạt cọc đối với bị đơn không được chấp nhận nên căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, ông A phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với phần tiền phạt cọc không được chấp nhận (500.000.000 đồng) là 24.000.000 đồng. Ông A đã nộp 21.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006492 ngày 16/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí 21.000.000 đồng, ông A phải nộp tiếp 3.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

[9.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bị đơn kháng cáo được chấp nhận nên căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bà B. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu.

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 4 Điều 26; khoản 4 Điều 27; khoản 2 Điều 29 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 ông A đối với bà B.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc (“giấy biên nhận tiền đặt cọc” lập ngày 18 tháng 12 năm 2019) giữa ông A và bà B.

1.2. Buộc bà B có nghĩa vụ trả cho ông A số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông A về việc buộc bà B có nghĩa vụ trả tiền (phạt cọc) do vi phạm hợp đồng đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí trưng cầu giám định là 500.000 đồng, ông A đã nộp và chi xong. Bà B có nghĩa vụ trả lại ông A số tiền 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Ông A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 24.000.000 đồng. Ông A đã nộp 21.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006492 ngày 16/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí 21.000.000 đồng, ông A phải nộp tiếp 3.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q. Bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Bạc Liêu.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà B (do Huỳnh Ngọc Tuyên nộp thay) đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007186 ngày 13/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q được hoàn lại toàn bộ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

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 và Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND thành phố Q (01 bản);
- CCTHADS thành phố Q (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Châu Minh Nguyệt