TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2020/DS-PT
Ngày: 13-01-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật

Ông Nguyễn Đắc Cường

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 298/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 359/2020/QĐPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Phùng Thị Bích L, sinh năm 1965; hộ khẩu thường trú: xã L1, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tiến T, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Trần Thị K, sinh năm 1955; hộ khẩu thường trú: xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Văn K1, sinh năm 1976; trú tại: phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, có mặt.

3. Người làm chứng: Ông Trần Văn Hoa, sinh năm 1952; hộ khẩu thường trú: xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phùng Thị Bích L và bị đơn bà Trần Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

** Tại khởi kiện ngày 14 tháng 12 năm 2018, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn (ông T) trình bày:*

Ngày 23/3/2018, nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị K toàn bộ diện tích đất 2.288m^2, thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã L1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 576468 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/6/2008 cho bà Trần Thị K với số tiền 2.300.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 300.000.000 đồng. Đến ngày 29/5/2018, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận thêm việc bị đơn phải có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, thời hạn hoàn thành đến ngày 01/6/2018 các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức tại văn phòng công chứng, nguyên đơn giao số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện hợp đồng như đã cam kết với nguyên đơn mà cố tình kéo dài thời gian, không chuyển nhượng phần đất nêu trên cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2018, yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc là 300.000.000 đồng và bồi thường cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc mất tiền đặt cọc 300.000.000 đồng thì nguyên đơn không đồng ý vì bị đơn là người vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 576468 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/6/2008 cho bà Trần Thị K vì ngày 27/3/2018 nguyên đơn đã trả trực tiếp cho bị đơn, bị đơn cũng đã ký xác nhận đã nhận.

** Tại đơn phản tố ngày 13 tháng 3 năm 2019, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của bị đơn (ông K1) trình bày:*

Bị đơn thống nhất về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2018. Bà K trực tiếp nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng của bà L. Hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục ra phòng công chứng thì nguyên đơn sẽ giao hết số tiền còn lại 2.000.000.000 đồng cho bị đơn. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn giữa bị đơn và nguyên đơn còn thỏa thuận về phạt cọc và mất cọc nếu như hai bên thực hiện không đúng hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng, bị đơn có giao cho nguyên đơn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đăng ký đo đạc nhưng đến ngày 27/3/2018, nguyên đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu

trên cho bị đơn và yêu cầu bị đơn ký ủy quyền định đoạt phần đất của bị đơn cho nguyên đơn. Ngày 23/5/2018, nguyên đơn không đo đạc được đất chuyển nhượng. Nguyên đơn hẹn bị đơn đến ngày 29/5/2018 có mặt tại phần đất chuyển nhượng để tham dự đo đạc. Ngày 29/5/2018, bị đơn có mặt tại phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng không đo đạc đất được vì không có địa chính xã. Cùng ngày 29/5/2018, nguyên đơn yêu cầu bị đơn đưa lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn cho nguyên đơn giữ và ghi thêm vào hợp đồng phần nội dung là bị đơn chịu trách nhiệm lo giấy tờ hoàn tất hồ sơ vào ngày 01/6/2018. Sau đó, bị đơn nhiều lần có mặt tại ủy ban nhân dân xã Long Hòa theo lịch đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương nhưng nguyên đơn không đồng ý đo đạc với lý do người liên ranh không có mặt khi đo đạc. Mặc dù, địa chính xã Long Hòa giải thích phần đất của bị đơn đã có cột mốc rõ ràng và người giáp ranh sẽ ký sau nhưng nguyên đơn vẫn không đồng ý.

Do nguyên đơn không tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên nên bị đơn đã gửi đơn đến ban lãnh đạo ấp Long Thọ, xã Long Hòa để giải quyết. Tại buổi hòa giải ngày 05/7/2018, bị đơn vẫn có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý. Mặc dù, trước đó bị đơn nhiều lần thông báo cho nguyên đơn về thời gian đo đạc, kết quả đo đạc, địa điểm ký kết hợp đồng nhưng nguyên đơn cố tình né tránh. Do đó, lỗi là của nguyên đơn nên trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý trả lại tiền nhận cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng cho nguyên đơn. Bị đơn thống nhất ý kiến của đại diện hợp pháp của nguyên đơn (ông Thư) về việc đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 23/3/2018 giữa bị đơn và nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 576468 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/6/2008 cho bị đơn (bà Trần Thị K) và mất số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn đối với số tiền 300.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện D đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của nguyên đơn bà Phùng Thị Bích L đối với bị đơn bà Trần Thị K.

- Ghi nhận sự tự nguyên của nguyên đơn (bà Phùng Thị Bích L) và bị đơn (bà Trần Thị K) về việc đồng ý hủy "hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 23/3/2018" giữa nguyên đơn (bà Phùng Thị Bích L) và bị đơn (bà Trần Thị K).

- Buộc bị đơn (bà Trần Thị K) có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn (bà Phùng Thị Bích L) số tiền nhận cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Phùng Thị Bích L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị K không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà Trần Thị K còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn (bà Phùng Thị Bích L) đối với bị đơn (bà Trần Thị K) đối với số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn (bà Trần Thị K) về việc mất tiền đặt cọc 300.000.000 đồng đối với nguyên đơn (bà Phùng Thị Bích L).

- Không chấp nhận yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số: AM 576468 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/4/2008 cho bà Trần Thị K đối với nguyên đơn (bà Phùng Thị Bích L).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 07/9/2020, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 07/9/2020, nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà L buộc Bà K bồi thường tiền cọc 300.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là đúng thời hạn quy định tại Điều 275 của BLTTDS 2015. Quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng Bà K, ông H nên Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót không đưa ông H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà xác định người làm chứng là không phù hợp. Tuy nhiên tại phiên tòa, nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện đối với Bà K; Bà K chấp nhận chịu trách nhiệm về hợp đồng chuyển nhượng, không yêu cầu ông H phải chịu trách nhiệm nên không cần thiết hủy án sơ thẩm mà chỉ rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm thiếu sót trên. Nguyên đơn, bị đơn đều có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng do nội dung hợp đồng thỏa thuận không rõ ràng về trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng, hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của các bên. Các đương sự thống nhất hủy hợp đồng nên cấp sơ thẩm buộc Bà K trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng cho bà L là phù hợp. Đối với kháng cáo của bị đơn về yêu cầu buộc nguyên đơn trả giấy chứng nhận QSD đất (bản chính) số: AM 576468 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/4/2008 cho bà Trần Thị K thì bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc giao cho nguyên đơn, nguyên đơn không thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận phần kháng cáo này.

Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm; lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 07/9/2020, nguyên đơn và bị đơn đều có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện D. Vì vậy, đơn kháng cáo của các đương sự là hợp lệ và trong thời hạn luật định.

[2] Các đương sự thống nhất về việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2018. Nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận: Bà K chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 2.288m^2 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã L1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 576468 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trần Thị K với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng, đặt cọc 300.000.000 đồng và số tiền còn lại 2.000.000.000 đồng đến ngày ra công chứng thủ tục chuyển nhượng tại xã hoàn thành sẽ giao đủ. Bà L hủy hợp đồng sẽ mất tiền đặt cọc, Bà K hủy hợp đồng sẽ trả lại gấp đôi số tiền đặt cọc cho bà L. Ngay sau khi ký hợp đồng, bà L đặt cọc 300.000.000 đồng cho Bà K. Các bên chưa ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng thì phát sinh tranh chấp. Đây là các tình tiết sự kiện được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ngày 14/12/2018, nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2018 buộc Bà K hoàn trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và phạt vi phạm 300.000.000 đồng. Tại đơn phản tố ngày 13/3/2019, bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2018, tuyên buộc bà L phải mất số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Bà K được quyền sở hữu số tiền này).

Theo nội dung Hợp đồng ngày 23/3/2018 thì các bên thỏa thuận đặt cọc 300.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chính thức tại phòng công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2018 chưa được công chứng chứng thực, vi phạm quy định về hình thức nhưng các đương sự đều thống nhất hủy hợp đồng và chỉ tranh chấp về thỏa thuận đặt cọc 300.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận thỏa thuận của các bên về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/3/2018 và xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc là có cơ sở.

[4] Đại diện nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng ngày 23/3/2018, Bà K và bà L có lập thêm thỏa thuận ngày 29/5/2018 về việc Bà K phải là người hoàn thành các hồ sơ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hạn cuối là

ngày 01/06/2018 để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và bà L thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng còn lại. Bà K vi phạm thỏa thuận đặt cọc, vi phạm hợp đồng chuyển nhượng vì không hoàn thành hồ sơ thủ tục chuyển nhượng trong thời hạn ngày 01/6/2018 nên không chấp nhận tiếp tục chuyển nhượng. Đại diện bị đơn thừa nhận Bà K có ký tên, lăn tay vào thỏa thuận ngày 29/5/2018 do bà L viết, chấp nhận tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do không đọc lại văn bản nên thời hạn cuối làm thủ tục ngày 01/6/2018 là không thể thực hiện được.

Xét nội dung hợp đồng ngày 23/3/2018 các bên không thỏa thuận người chịu trách nhiệm thực hiện các hồ sơ thủ tục chuyển nhượng, nơi công chứng hợp đồng chính thức và chịu các khoản thuế, chi phí có liên quan nên không có cơ sở ràng buộc trách nhiệm của mỗi bên khi xảy ra vi phạm hợp đồng. Tại phiên tòa, bà L thừa nhận trực tiếp thực hiện các hồ sơ thủ tục chuyển nhượng sau khi ký hợp đồng, đến ngày 27/3/2018 thì giao lại cho Bà K thực hiện nhưng bà L không cung cấp được chứng cứ bằng văn bản chứng minh việc giao lại trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho Bà K. Bà K chỉ thừa nhận bà L có giao lại cho bà làm thủ tục từ ngày 29/5/2018. Xét thỏa thuận ngày 29/5/2018 các bên có thỏa thuận bổ sung quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/3/2018 về việc giao lại cho Bà K thực hiện thủ tục chuyển nhượng với hạn cuối là ngày 01/6/2018, tức thời gian thực hiện chỉ trong 03 ngày phải hoàn thành thủ tục đo đạc đất chuyển nhượng và các giấy tờ có liên quan là không thể thực hiện được trên thực tế. Bởi lẽ, ngay cả bà L cũng không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng trước đó. Vì vậy, có cơ sở xác định Bà K và cả bà L đều nhầm lẫn khi xác lập thỏa thuận bổ sung ngày 29/5/2018 vì mục đích của thỏa thuận này không thể thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 126 Bộ luật Dân sự. Đại diện bị đơn cho rằng sau khi ký thỏa thuận ngày 29/5/2018, Bà K đã ký hợp đồng đo đạc, xác nhận biến động đất đai, cung cấp bản vẽ và nhiều lần yêu cầu bà L ra công chứng ký kết hợp đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà L đã nhận được các văn bản nêu trên nên không có cơ sở chấp nhận về việc bà L vi phạm hợp đồng.

[5] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét việc bà L và Bà K giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không rõ ràng, không xác định rõ trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng, chịu các chi phí có liên quan nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/3/2018 là do khách quan và buộc Bà K hoàn trả lại cho bà L số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, bà L và người đại diện theo ủy quyền xác định chỉ khởi kiện Bà K, không yêu cầu đưa ông H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà K chấp nhận chịu trách nhiệm thực hiện các quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/3/2018, không yêu cầu ông H cùng chịu trách nhiệm. Xét đây là quyền tự định đoạt của đương sự trong việc khởi kiện và Tòa án chỉ có trách nhiệm giải quyết trong phạm vi khởi kiện của đương sự theo quy định tại các Điều 5, 186,

188 Bộ luật Tố tụng dân sự nên quan điểm của đại diện Viện kiểm sát chỉ cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm trong việc không đưa ông H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Đối với kháng cáo của bị đơn về việc buộc nguyên đơn hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cho rằng bà L mượn lại ngày 29/5/2018. Xét thấy, khi bà L giao cho Bà K và ngược lại khi Bà K trả lại bản chính giấy chứng nhận cho Bà K ngày 27/3/2018 thì mỗi bên đều trực tiếp viết, ký tên nhận vào mặt sau của hợp đồng ngày 23/3/2018. Bà K không cung cấp được chứng cứ bằng văn bản chứng minh bà L mượn lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu buộc bà L hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ y bản án sơ thẩm là phù hợp nên có cơ cứ chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do y án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí (riêng Bà K là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn án phí nên được xét miễn án phí theo quy định).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phùng Thị Bích L.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị K.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của nguyên đơn bà Phùng Thị Bích L đối với bị đơn bà Trần Thị K.

Ghi nhận sự tự nguyên của bà Phùng Thị Bích L và bà Trần Thị K về việc đồng ý hủy "Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 23/3/2018" giữa bà Phùng Thị Bích L và bà Trần Thị K.

Buộc bà Trần Thị K có trách nhiệm thanh toán cho bà Phùng Thị Bích L số tiền nhận cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bà Phùng Thị Bích L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị K chậm thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà Trần Thị K còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn bà Phùng Thị Bích L đối với bị đơn bà Trần Thị K đối với số tiền phạt cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị K về việc mất tiền đặt cọc 300.000.000 đồng đối với nguyên đơn bà Phùng Thị Bích L.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Trần Thị K đòi lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 576468 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/4/2008 cho bà Trần Thị K đối với nguyên đơn bà Phùng Thị Bích L.

3.3 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phùng Thị Bích L nộp số tiền 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà L đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2016/0012794 ngày 08/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà Phùng Thị Bích L còn phải nộp số tiền 7.200.000(bảy triệu hai trăm ngàn) đồng.

- Bà Trần Thị K thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị K số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Bà K đã nộp theo biên lai thu số: AA/2016/0031334 ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị K được miễn nộp án phí theo quy định.

Bà Phùng Thị Bích L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0045017 ngày 09/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Trường hợp bản án được thi hành án 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:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Phan Trí Dũng