

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 113/2021/DS-PT

Ngày: 26/01/2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thế Trọng.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Đức Nam.

2. Ông Uông Hoài Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Lệ Chiêu – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân
Thành phố H đã xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án thụ lý số
507/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 234/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020
về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất” của Tòa án nhân dân quận TĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6514/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng
12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 427/2021/QĐPT-DS ngày 12 tháng
01 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Đường X, Phường 15, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Văn Q, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Đường T, Khu phố 5, thị trấn T, huyện BC, Thành phố H.

Theo Giấy ủy quyền được công chứng số 6411, quyền số 06-SCT/CK,ĐC
ngày 26/6/2019 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố H.

Bị đơn: Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 1176B Đường Đ, phường LD, quận TĐ, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tuấn L, sinh
năm 1979.

Địa chỉ: 81 Đường TV, Phường 6, Quận A, Thành phố H.

Theo Giấy ủy quyền được công chứng số 016831, quyền số 169/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/8/2019 tại Văn phòng Công chứng Đông Thành phố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Đường X, Phường 15, quận B, Thành phố H.

4. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 1176B Đường Đ, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn Q có ý kiến trình bày:

Ngày 15/6/2019, bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Trần Thị Tuyết N có ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ nhà đất có diện tích 197,3m² tọa lạc tại Quốc Lộ 13 cũ, khu phố 1, phường H, quận TĐ, Thành phố H. Tại Khoản 2 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận phần đất chuyển nhượng không nằm trong quy hoạch. Theo nguyên đơn được biết phần đất trên là thuộc quyền sử dụng của cá nhân bà N và không thể hiện thông tin quy hoạch trên giấy chứng nhận.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà H đã giao đủ tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà N. Tuy nhiên, khi biết phần đất chuyển nhượng có một phần nằm trong quy hoạch, ngày 29/6/2019, đại diện phía bà H có liên hệ với bà N để giải quyết theo hướng yêu cầu bà N chịu trách nhiệm với cam kết tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc nhưng bà N không đồng ý, nội dung này được làm việc trực tiếp nhưng không được các bên ghi thành văn bản. Sau đó hai bên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và chốt thời điểm ra công chứng là ngày 01/7/2019, tuy nhiên do chưa thỏa thuận về địa điểm văn phòng thực hiện việc công chứng, cũng như nghĩa vụ thông báo địa điểm công chứng nên đúng ngày 01/7/2019 bà H có mặt tại phòng công chứng Nguyễn Chí Tam (văn phòng gần nơi có bất động sản nhất) và có liên lạc điện thoại với bà N (từ 9 giờ sáng đến 11 giờ 40) nhưng bà N không bắt máy và bà N không có mặt nên bà H có nhờ Thừa phát lại ghi nhận sự việc. Ngược lại phía bà H cũng không nhận được từ phía bà N nhắn tin hay liên lạc hỏi về địa điểm công chứng nên sau đó các bên không thể ký hợp đồng công chứng như thỏa thuận.

Bà H xác định việc giao dịch đặt cọc với bà N là của cá nhân bà H với bà N không liên quan đến người khác; Ngoài ra bà H không nhắn tin cho bà N để báo là không đủ tiền để mua nhà đất và đề nghị bà N hủy hợp đồng đặt cọc, xin lại số tiền cọc. Quá trình giao dịch bà H sử dụng thuê bao số 0933.870.000, còn bà N sử dụng thuê bao số 0908.702.770. Đối với bản ghi âm do bị đơn cung cấp, bà H thừa nhận nội dung ghi âm và thời điểm là trước ngày ra công chứng, trong đó bà H nói về phương án nhờ ngân hàng hỗ trợ tài chính và phương thức thanh toán nhưng không thống nhất được, còn bà N đề xuất cho bà H lùi thời hạn thanh toán thêm 04 tuần nhưng không có ý kiến của bà H về việc đồng ý. Đồng thời không thể hiện rõ nội dung bà H xin lại tiền cọc.

Do bà N đã vi phạm thỏa thuận được xác lập trong hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Trần Thị Tuyết N; Buộc bà Trần Thị Tuyết N trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà N phải trả là 400.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị Tuyết N có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tuấn L có ý kiến trình bày: Bà N là chủ sở hữu nhà đất tại Quốc Lộ 13 cũ, khu phố 1, phường H, quận TĐ, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02667 do Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp ngày 21/6/2005, được cấp nhật sở hữu ngày 15/5/2019.

Ngày 15/6/2019, bà N và bà H có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất nói trên, số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng bà N đã nhận đủ, hai bên thỏa thuận ngày 01/7/2019 ra công chứng. Đến ngày 17/6/2019, bà N có nhận được điện thoại và tin nhắn của bà H báo là ngân hàng cho vay không đủ tiền để mua nhà đất trên và đề nghị bà N hủy hợp đồng đặt cọc, xin lại số tiền cọc nhưng bà N không đồng ý. Tiếp tục đến ngày 29/6/2019, bà H có liên hệ bà N để đòi lại tiền cọc với lý do một phần đất vướng quy hoạch nhưng không được bà N đồng ý vì mặc dù trong hợp đồng có thể hiện việc bà N cam kết về việc nhà đất không bị quy hoạch, tuy nhiên quá trình giao dịch bà H có biết việc phần đất chuyển nhượng bị quy hoạch một phần và vẫn đồng ý mua. Do vậy hai bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng, thống nhất ngày 01/7/2019 tiếp tục ra công chứng. Tuy nhiên hai bên chưa có thỏa thuận rõ trách nhiệm của ai trong việc liên hệ và làm thủ tục công chứng cũng như chịu phí công chứng mà chỉ thỏa thuận miệng bà H liên hệ phòng công chứng để ra ký cũng như phí công chứng mỗi bên chịu một nửa.

Đến ngày 01/7/2019, bà N có chủ động liên lạc nhắn tin và gọi điện cho bà H (thời gian gọi đúng như kết quả sao kê của Tổng công ty Viễn thông Mobifone cung cấp) nhưng bà H không trả lời nên bà N không biết được hai bên sẽ tiến hành công chứng ở phòng công chứng nào. Sau đó hai bên cũng không có liên lạc lại với nhau, do vậy bà N xác định bà H đã đơn phương không thực hiện hợp đồng.

Nay bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý bồi thường tiền cọc vì lỗi hoàn toàn thuộc về phía nguyên đơn.

Ngoài ra bà N cũng không đồng ý với nội dung Vi bằng số 2725 ngày 01/7/2019 do bà H cung cấp vì chỉ thể hiện các cuộc gọi của bà H đến bà N, không thể hiện bà N gọi, nhắn tin cho bà H. Bà N xác định có gửi 03 tin nhắn cho bà H vào buổi sáng ngày 01/7/2019 nội dung về việc liên hệ địa chỉ ra công chứng nhưng không được bà H xác nhận và trả lời. Bà N cũng xác định đã nhận được nội dung ghi âm buổi làm việc ngày 29/6/2019 do bà H giao và đồng ý với nội dung ghi âm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh P xác định không có liên quan đến tranh chấp và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, hai bên đã thống nhất các vấn đề sau: Hợp đồng đặt cọc được lập thành hai bản với số tiền cọc đã giao là 200.000.000 đồng; Cùng xác định đất mua bán bị quy hoạch một phần và đồng ý tiếp tục thỏa thuận ngày ra công chứng là ngày 01/7/2019. Hợp đồng không xác định địa điểm ra công chứng; Không có điều khoản xác định trách nhiệm thông báo thời gian và địa điểm để tiến hành công chứng hồ sơ chuyển nhượng. Hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc không tiếp tục chuyển nhượng; Thống nhất số điện thoại trong quá trình giao dịch bà H sử dụng thuê bao số 0933.870.000, còn bà N sử dụng thuê bao số 0908.702.770 và kết quả dữ liệu liên lạc do Tổng công ty Viễn thông Mobifone cung cấp; Thống nhất nội dung ghi âm do các bên cung cấp là giữa bà H và bà N trước thời điểm công chứng và bản ghi lại từ băng ghi âm là khách quan.

Tại Bản án sơ thẩm số 234/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân quận TĐ, đã tuyên xử:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H:

- Hủy hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H với bà Trần Thị Tuyết N;

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thúy H về việc buộc bà Trần Thị Tuyết N trả lại tiền cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng;

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thúy H về việc buộc bà Trần Thị Tuyết N trả tiền phạt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định các vấn đề về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/9/2020, Tòa án nhân dân quận TĐ nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Tuyết N về việc kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nói trên của Tòa án nhân dân quận TĐ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thúy H có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn Q xác định vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Trần Thị Tuyết N. Buộc Trần Thị Tuyết N trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Bị đơn là bà Trần Thị Tuyết N xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trước đây tại Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về thủ tục thấy rằng Tòa án hai cấp xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị

Thúy H với bà Trần Thị Tuyết N; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Trần Thị Tuyết N trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Trần Thị Tuyết N trả tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Trần Thị Tuyết N là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn có nơi cư trú tại quận TĐ, Thành phố H nên căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận TĐ. Do bị bà Trần Thị Tuyết N có đơn kháng cáo bản án của Tòa án nhân dân quận TĐ nên Tòa án nhân dân Thành phố H thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định.

[2] Về thủ tục:

Ngày 10/9/2020, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn về việc kháng cáo Bản án sơ thẩm số 234/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận TĐ là còn trong hạn luật định nên chấp nhận để xem xét.

Về việc ủy quyền: Xét văn bản ủy quyền của đương sự là hợp lệ, đảm bảo hình thức và nội dung đúng theo quy định pháp luật.

Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh P thì xét thấy ông P đã có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt và đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, do đó căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự có tên trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 15/6/2019, bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Trần Thị Tuyết N đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ nhà đất có diện tích 197,3m² tọa lạc tại Quốc Lộ 13 cũ, khu phố 1, phường H, quận TĐ, Thành phố H, giá chuyển nhượng 6.400.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Về hình thức và nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2019 đã phù hợp với các quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm, hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích giao kết hợp đồng không vi phạm các điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị ràng buộc giữa các bên trong hợp đồng, theo đó hai bên thỏa thuận bên mua ngày 01/7/2019 sẽ thanh toán số tiền 6.200.000.000 đồng cho bên bán và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, thỏa thuận đã không xác định thời gian, địa điểm cụ thể để tiến hành việc công chứng. Do vậy mà ngày 01/7/2019 các bên không thể ký kết được hợp đồng

chuyển nhượng nhà đất như đã cam kết. Như vậy, mục đích của việc đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng giữa các bên đã không đạt được, hiện nay các bên đều đề nghị hủy bỏ hợp đồng, do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2019 và giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng. Xét yếu tố lỗi của các bên thì thấy rằng:

Bên mua cho rằng việc các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vào ngày 01/7/2019 là lỗi hoàn toàn ở bên bán bởi hai lý do: Thứ nhất, bên bán vi phạm cam kết về việc nhà đất không thuộc quy hoạch. Thứ hai, bên bán không có mặt để ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn T vào ngày 01/7/2019, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về thông tin quy hoạch nhà đất 255/47A Quốc Lộ 13 cũ, khu phố 1, phường H, quận TĐ, Thành phố H thì tại Văn bản số 2356/UBND-TNMT ngày 04/6/2020 của Ủy ban nhân dân quận TĐ và Văn bản số 4129/CNTĐ ngày 08/10/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H thì nhà đất nói trên có một phần đất giao thông (nằm trong quy hoạch lộ giới đường giao thông 16m) nhưng chưa có quyết định hay thông báo về việc thu hồi đất. Tuy nhiên căn cứ Khoản 2 Điều 49 và Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai, quyền chuyển nhượng của bà Trần Thị Tuyết N không bị hạn chế. Do đó, nay nguyên đơn đặt ra vấn đề lỗi của bị đơn dẫn đến không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ.

Về việc cho rằng bị đơn đã vắng mặt ngày 01/7/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn T thì thấy rằng: Tại Hợp đồng đặt cọc, các bên không thỏa thuận về thời điểm, địa điểm cụ thể sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ thỏa thuận chung chung vào ngày 01/7/2019 sẽ ký kết tại Văn phòng công chứng. Do đó, việc nguyên đơn tự mình đến Văn phòng công chứng Nguyễn T vào sáng ngày 01/7/2019 và ghi nhận sự vắng mặt của bị đơn là chưa đủ căn cứ để kết luận lỗi thuộc về bị đơn. Bởi lẽ bị đơn chưa được biết trước các thông tin cần thiết cho việc ký kết hợp đồng, chưa có ý kiến đồng ý về các đề nghị của nguyên đơn về thời gian và địa điểm sẽ ký kết hợp đồng, do vậy, không có cơ sở ràng buộc nghĩa vụ của bị đơn trong việc ký hợp đồng tại văn phòng công chứng.

Xét về ý chí của hai bên trong giao dịch mua bán này thì Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Vi bằng lập ngày 19/8/2019 của Văn phòng Thừa phát lại Quận X thì vào ngày 11/6/2019 (trước ngày ký hợp đồng đặt cọc), bà N đã gửi cho bà H đầy đủ các thông tin về quy hoạch nhà đất 255/47A Quốc Lộ 13 cũ. Bà H cũng đã có ý kiến rằng bà đã tìm hiểu tại Ủy ban nhân dân quận. Như vậy, không thể cho rằng bà H chưa biết về tình trạng quy hoạch nhà đất trước khi ký hợp đồng đặt cọc. Việc bà H đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với bà N sau khi đã thực tế biết rõ thông tin cho thấy bà H đã chấp nhận tình trạng pháp lý nhà đất nói trên. Tuy nhiên sau này lại đưa ra yêu cầu là chỉ đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng với điều kiện nhà đất không bị quy hoạch. Hội đồng xét xử cho rằng, phía nguyên đơn đã đặt ra một điều kiện không thể thực hiện được, nó phản ánh ý chí thực sự của nguyên đơn về việc không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, muốn

được lấy lại tiền cọc. Điều đó còn thể hiện qua việc nguyên đơn không phản hồi các tin nhắn của bị đơn. Theo kết quả xác minh của Tổng Công ty viễn thông Mobifone tại Công văn 99/TT.TCTK-ĐSTK ngày 09/01/2020 đã thể hiện bà N đã chủ động nhắn tin cho bà H hỏi về địa điểm ra công chứng nhưng không được bà H trả lời.

Theo quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì do nguyên đơn có lỗi dẫn đến việc không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng nên tài sản đặt cọc 200.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để sửa một phần bản án sơ thẩm; Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Trần Thị Tuyết N; Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại khoản tiền cọc 200.000.000 đồng và khoản phạt cọc 200.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm, do bản án sơ thẩm bị sửa nên đương sự không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì lẽ nêu trên,

Căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Tuyết N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 234/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận TĐ (nay là Tòa án nhân dân thành phố TĐ), đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H về việc:
 - Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Trần Thị Tuyết N.
2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H về việc:
 - Buộc bà Trần Thị Tuyết N trả lại tiền cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.
 - Buộc bà Trần Thị Tuyết N trả tiền phạt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.
3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Tuyết N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố TĐ.

- Bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 (mười triệu) đồng theo Biên lai thu số 0003442 ngày 24/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận TĐ, Thành phố H. Bà H còn phải nộp 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ.

Án phí dân sự phúc thẩm, các đương sự không phải chịu. Hoàn lại cho bà Trần Thị Tuyết N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0057689 ngày 10/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận TĐ (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố H).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. H;
- VKSND TP.H;
- Tòa án nhân dân thành phố TĐ;
- Chi cục THA Dân sự thành phố TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Trương Thế Trọng