

Bản án số: 09/2018/DS-PT

Ngày: 25 - 01 - 2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

**- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Văn Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Đoàn Ngọc Thiện

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu:** Ông Nguyễn Hồ Điệp - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2017/TLPT-DS ngày 30/11/2017, về tranh chấp “hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2018/QĐXX-PT ngày 08/01/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1969; Địa chỉ nơi ở: Ấp B, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; HKTT: 397 C, khu phố 1, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978; Địa chỉ: 55 N, phường PT, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo giấy ủy quyền ngày 20/9/2017). (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H), sinh năm 1956 và ông Ngô Văn V, sinh năm 1956; Địa chỉ: 34/2 ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

3. Người làm chứng:

- Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1957; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Ông Đoàn Hoàng K, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 9 L, phường H, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn H1 (H2), sinh năm 1972; Địa chỉ: Tô 8, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Bạch T là nguyên đơn trong vụ án; Bà Bùi Thị Hồng H và ông Ngô Văn V là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Ngày 11/11/2014 bà T có hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng của ông V, bà H diện tích đất 3.000m<sup>2</sup> thửa số 49, 102, tờ bản đồ số 11 (số mới 29) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 801690 cấp ngày 12/11/1999 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với số tiền 660.000.000đ. Theo đó bà T đặt cọc cho ông V, bà H 25.000.000đ, ông V và bà H lo thủ tục giấy tờ sang tên cho bà T, khi nào ông V, bà H đo đạc tách thửa đất xong, công chứng hợp đồng xong cho bà T (hai bên không thỏa thuận cụ thể thời gian đo đạc, tách thửa) thì bà T có nghĩa vụ giao tiếp cho ông V, bà H 500.000.000đ, số tiền còn lại là 135.000.000đ bà T có nghĩa vụ giao cho ông V, bà H khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc cũng quy định nếu bên mua không mua nữa sẽ mất cọc và bên bán không bán nữa sẽ phải bồi thường gấp 3. Do không rành luật nên việc đặt cọc không thỏa thuận về các mốc thời gian để thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên khoảng 02 tháng sau khi đặt cọc, hai bên ra phòng công chứng B ở H để công chứng thì ông V, bà H cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng N ở LS và chỉ cung cấp được bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy Văn phòng công chứng từ chối công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi không công chứng được bà T có 02 lần đến gặp phía ông V để yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nhưng phía ông V không đồng ý. Đất mua bán thì phía ông V đã tặng cho con và con của ông V, bà H đã chuyển nhượng cho người khác nên nay bà T không yêu cầu ông V, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nữa. Khi làm hợp đồng đặt cọc ông V, bà H không thông báo cho bà T việc đất đã thế chấp mà khi ra công chứng bà T mới biết sự việc.

Do vậy lỗi dẫn tới việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do ông V, bà H nên bà T yêu cầu ông V, bà H phải thanh toán cho bà T 100.000.000đ, trong đó gồm 25.000.000đ tiền đặt cọc và 75.000.000đ tiền phạt cọc.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H) và ông Ngô Văn V trình bày: Ông V, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T diện tích đất, thửa, tờ bản đồ và giá thỏa thuận là 660.000.000đ như bà T trình bày là đúng. Khi chuyển nhượng phía ông V có thông báo miệng cho bà T biết sổ đỏ đang thế chấp Ngân hàng để vay vốn nhưng bà T vẫn đồng ý mua, việc này không lập thành biên bản. Hai bên thỏa thuận nhận tiền làm 03 đợt: Đợt 1 đặt cọc 25.000.000đ, đợt 2 khi phía ông V đo đạc xong bà T phải giao tiếp 500.000.000đ để lấy sổ đỏ thế chấp ở Ngân hàng ra công chứng hợp đồng

chuyển nhượng cho bà T, đợt 3 giao số tiền còn lại 135.000.000đ khi phía ông V giao sổ đỏ cho bà T. Ngay khi làm hợp đồng đặt cọc bà T đã đặt cọc 25.000.000đ. Hợp đồng đặt cọc cũng quy định nếu bên mua không mua nữa sẽ mất cọc và bên bán không bán nữa sẽ phải bồi thường gấp 3. Tuy nhiên khi bên ông V đo đạc đất xong yêu cầu bà T ra phòng công chứng ở vòng xoay xã Hòa Long công chứng hợp đồng cho phía ông V mượn 500.000.000đ để lấy sổ đỏ về nhưng bà T không đồng ý cho mượn, bà T cho rằng đất có vấn đề nên không nhận chuyển nhượng nữa, khi đặt cọc bà T có hứa với vợ chồng ông V, bà H khi nào đo đạc, tách thửa xong bà T cho ông V, bà H mượn 500.000.000đ để chuộc sổ đỏ về để ra công chứng chuyển nhượng cho bà T, số tiền này sẽ trừ vào tiền chuyển nhượng. Sự việc có ông K và ông T2 chứng kiến. Việc ra phòng công chứng là khoảng 8 tháng sau khi bà T đặt cọc cho phía ông V, việc ở phòng công chứng ngoài bà T, ông V và bà H còn có ông Hùng là người chờ ông V, bà H đến phòng công chứng. Sau khi không công chứng được bà T có 01 lần đến gặp ông V, bà H yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nếu không trả bà T sẽ căn cứ vào giấy đặt cọc khởi kiện yêu cầu trả gấp 03 lần tiền đặt cọc, phía ông V nói cứ khởi kiện sẽ đi hầu, khi bà T xuống gặp ông V và bà H có ông T2 đi cùng. Nay diện tích đất ông V, bà H nhận đặt cọc của bà T trước đây phía ông V đã cho con trai ông bà rồi và con trai của ông bà đã chuyển nhượng cho người khác nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được. Lý do là phía ông V yêu cầu bà T ra công chứng nhưng bà T từ chối, hơn nữa Ngân hàng hỏi thúc trả nợ nếu không sẽ phát mãi nên năm 2015 phía ông V phải trả tiền cho Ngân hàng lấy sổ đỏ về. Như vậy lỗi dẫn tới việc không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà T nên bà T phải mất cọc, do đó ông V và bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông T2 và ông V, bà H và bà T chỉ là chỗ quen biết. Ngày 11/11/2014 bà T có đi cùng ông K đến xem đất của phía ông V, hai bên thỏa thuận bà H, ông V bán cho bà T diện tích đất thửa 49, 102, tờ bản đồ số 11 ở xã L với chiều ngang mặt đường 30m, chiều sâu hết đất, giá chuyển nhượng là 660.000.000đ, theo đó bà T đặt cọc trước cho phía ông V 25.000.000đ, sau khi vợ chồng ông V làm thủ tục công chứng hợp đồng bà T sẽ giao tiếp 500.000.000đ, số tiền còn lại bà T sẽ giao khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận vợ chồng ông V là người có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng, bà T đặt cọc 25.000.000đ và các bên thỏa thuận nếu bên mua không mua nữa sẽ mất cọc và bên bán không bán nữa sẽ phải bồi thường gấp 3. Hai bên có ra phòng công chứng nhưng do phía ông V thế chấp quyền sử dụng đất ở ngân hàng nên không có bản chính nên không công chứng được. Theo ông T2 biết thì bà T không được vợ chồng ông V cho biết đất mua bán đang thế chấp cho ngân hàng.

- Người làm chứng ông Đoàn Hoàng K trình bày: Ông K là cháu bà T. Ngày 11/11/2014 ông K có đi cùng bà T đến xem đất của phía ông V, hai bên

thỏa thuận bà H, ông V bán cho bà T diện tích đất thửa 49, 102, tờ bản đồ số 11 ở xã L với chiều ngang mặt đường 30m, chiều sâu hết đất, giá chuyển nhượng là 660.000.000đ, bà T đặt cọc trước cho phía ông V 25.000.000đ, sau khi vợ chồng ông V làm thủ tục công chứng hợp đồng bà T sẽ giao tiếp 500.000.000đ, số tiền còn lại bà T sẽ giao khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên cùng thỏa thuận vợ chồng ông V là người có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng vì thời gian làm thủ tục theo giấy hẹn của cơ quan có thẩm quyền, bà T đặt cọc 25.000.000đ và các bên có thỏa thuận nếu bên mua không mua nữa sẽ mất cọc và bên bán không bán nữa sẽ phải bồi thường gấp 3. Hai bên có ra phòng công chứng nhưng do phía ông V thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn ở ngân hàng nhưng không cho bà T biết và cũng không cung cấp được bản chính các giấy tờ về đất nên bị phòng công chứng từ chối công chứng.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 (H2) trình bày: Ông H1 không có mối quan hệ gì với bà T, ông V và bà H. Phía ông V có nhu cầu bán đất nên nhờ ông H1 giới thiệu người mua dùm. Phía ông V thông qua ông T2 giới thiệu bà T đến mua đất nên ông V có điện thoại nhờ ông H1 chở ra phòng công chứng Bà Rịa để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ra phòng công chứng có bà T, ông T2, ông V, bà H và ông H1, do vợ chồng ông V chỉ còn giữ bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không công chứng hợp đồng chuyển nhượng được, bà T nói đất của vợ chồng ông V có vấn đề nên không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Phía ông V có nói số sổ đỏ thế chấp ở Ngân hàng N ở LS để vay tiền, nếu bà T đồng ý có thể lập hợp đồng công chứng cho phía ông V vay 500.000.000đ để đáo hạn ngân hàng lấy sổ đỏ về giao bà T giữ, khi nào bà T cần công chứng hợp đồng sang tên thì vợ chồng ông V sẽ ra công chứng cùng bà T, nếu bà T sợ đất có vấn đề thì cùng với vợ chồng ông V tới văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để xác nhận thông tin về đất nhưng bà T không đi nên mọi người về. Ông H1 không chứng kiến việc các bên đặt cọc nhưng sau buổi ở phòng công chứng đó thì phía ông V có đưa cho ông H1 xem giấy đặt cọc, ông H1 thấy không có thời hạn thực hiện nên không đảm bảo và có nói ngay cho phía ông V biết.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch T đối với bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H) và ông Ngô Văn V.

Buộc bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H) và ông Ngô Văn V có trách nhiệm bồi thường cho bà Nguyễn Thị Bạch T tổng cộng 75.000.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 08/11/2017 nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bạch T kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Buộc bà Bùi Hồng H và ông Ngô Văn V trả 100.000.000đ, gồm 25.000.000đ tiền cọc và 75.000.000đ tiền phạt cọc.

- Ngày 06/11/2017 bị đơn là bà Bùi Hồng H và ông Ngô Văn V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm lý do bà T không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi hoàn toàn do bà T chứ không phải lỗi do ông V bà H.

- Tại Tòa án cấp phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Bị đơn thừa nhận hai bên đã ra Phòng công chứng B nhưng ông V, bà H chỉ cung cấp được bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bản chính đang thế chấp tại ngân hàng. Như vậy, do bị đơn không cung cấp được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng khi ra ký kết hợp đồng công chứng là công chứng hợp đồng bà T cho vợ chồng ông V mượn 500.000.000đ để chuộc sổ đỏ từ ngân hàng. Nhận thấy: Bà T cho rằng khi hai bên ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới biết việc đất đang thế chấp ngân hàng để vay tiền, bà T cũng không thừa nhận việc cho vợ chồng ông V mượn 500.000.000đ để chuộc sổ đỏ từ ngân hàng; hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2014 cũng không thể hiện nội dung đất chuyển nhượng đang thế chấp ngân hàng, việc bà T giao tiền đợt 2 cho phía ông V 500.000.000đ là khi hai bên ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất nên lời khai của bị đơn là không có căn cứ. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc không thể hiện thời hạn hai bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên khi ông V bà H giải chấp khoản nợ vay tại ngân hàng nông nghiệp vào ngày 15/01/2015 nhưng không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc mà tặng cho con trai là Ngô Thanh H3 dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất là của ông V, bà H là có căn cứ.

Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2014 có nội dung: Nếu bên mua không mua thì mất cọc, nếu bên bán không bán nữa thì phải bồi thường gấp 3. Do hợp đồng chuyển nhượng đất không được thực hiện nên bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tổng cộng 100.000.000đ gồm 25.000.000đ tiền cọc và 75.000.000đ tiền phạt cọc. Tuy nhiên, án sơ thẩm nhận định “do các bên có thỏa thuận khác so với quy định là bồi thường gấp 3 là 75.000.000đ nên ông V bà H phải bồi

thường cho bà T tổng cộng 75.000.000đ là đúng theo quy định và theo thỏa thuận”, vì vậy phần quyết định của bản án tuyên: Chấp nhận một phần yêu cầu của bà T buộc ông V, bà H bồi thường cho bà T tổng cộng là 75.000.000đ. Nhận thấy: Theo quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005: “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 nội dung này thì do ông V, bà H vi phạm hợp đồng nên phải trả cho bà T số tiền đặt cọc là 25.000.000đ và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 25.000.000đ tổng cộng là 50.000.000đ. Do đó, bản án sơ thẩm buộc ông V, bà H trả cho bà T số tiền bồi thường 75.000.000đ là không phù hợp, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng là bồi thường gấp 3 lần tiền đặt cọc mà không xử lý tiền đặt cọc là không phù hợp, đồng thời chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền cọc 25.000.000đ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp nhận một phần kháng cáo của ông V, bà H, không chấp nhận kháng cáo của bà T. Hủy bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Bị đơn ông Ngô Văn V, bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H) cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng nguyên đơn đã biết đất thế chấp Ngân hàng và đồng ý khi nào tách thửa sẽ cho bị đơn mượn 500.000.000đ để trả Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T không thừa nhận về việc biết đất chuyển nhượng đang thế chấp Ngân hàng tại thời điểm chuyển nhượng. Bị đơn ông V, bà H không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc bà T biết đất đang thế chấp Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Mặt khác hợp đồng không ghi thời hạn thực hiện nhưng sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng thì ông V bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T mà lại tặng cho con và đã chuyển nhượng cho người khác. Do vậy xác định lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được thuộc về ông V, bà H, và ông V bà H phải chịu phạt cọc là đúng.

[2] Theo thỏa thuận giữa ông V, bà H và bà T về việc chuyển nhượng đất, bên mua không mua nữa thì sẽ mất tiền cọc, bên bán không bán nữa thì sẽ bồi thường gấp ba. Không ghi nội dung hoàn trả tiền cọc. Do vậy xác định nội dung thỏa thuận bên bán không bán nữa sẽ phải bồi thường gấp ba là đã bao gồm cả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông V, bà H phải trả cho bà T 75.000.000đ là có căn cứ. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm

tuyên toàn bộ là tiền bồi thường là tuyên chưa rõ ràng, mà xác định trong đó gồm có 25.000.000đ hoàn trả theo hợp đồng đặt cọc và 50.000.000đ tiền phạt cọc mới đúng. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 25.000.000đ nhưng không tuyên trong bản án là có thiếu sót. Những nội dung này không thay đổi kết quả xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung là bảo đảm.

Đối với ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm, thấy: Án sơ thẩm tuyên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn 75.000.000đ và nguyên đơn bà T phải chịu án phí trên số tiền 25.000.000đ không được chấp nhận là 1.250.000đ. Như vậy án sơ thẩm đã xem xét giải quyết hết yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên án sơ thẩm tuyên chưa rõ như nhận định ở phần trên và Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung là đã bảo đảm, không cần thiết hủy án sơ thẩm.

Từ nhận định trên, Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bạch T; Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H) và ông Ngô Văn V. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí sơ thẩm: Bà H ông V phải chịu án phí của số tiền 75.000.000đ phải trả cho bà T, nhưng được miễn do là người cao tuổi; Bà T phải chịu 5% của số tiền 25.000.000đ yêu cầu không được chấp nhận là 1.250.000đ.

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu; Bà H và ông V được miễn do là người cao tuổi.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Điều 29, Điều 48 Nghị quyết 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, lệ phí của Tòa án.

#### Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bạch T; Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H) và ông Ngô Văn V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DSST ngày 24 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch T đối với bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H) và ông Ngô Văn V.

Buộc bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H) và ông Ngô Văn V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bạch T số tiền 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng), gồm: 25.000.000đ tiền cọc và 50.000.000đ tiền phạt cọc.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch T về yêu cầu bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H) và ông Ngô Văn V trả 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng) cho bà T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Bạch T phải chịu 1.250.000đ, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ bà T đã nộp theo biên lai thu số 0001946 ngày 28/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn trả cho bà T 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- Miễn án phí cho bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H) và ông Ngô Văn V do là người cao tuổi.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: - Bà Nguyễn Thị Bạch T phải chịu 300.000đ, trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ bà T đã nộp theo biên lai thu số 0004952 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Bà T đã nộp đủ.

- Miễn án phí cho bà Bùi Hồng H (Bùi Thị H) và ông Ngô Văn V do là người cao tuổi. Hoàn trả cho bà H, ông V 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004961 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

5. “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 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 25/01/2018.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. Đ;
- Chi cục THADS H. Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Văn Tâm**



**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đoàn Ngọc Thiện Nguyễn Thị Phương Bắc Trương Văn Tâm**



## **TÓM TẮT TUYẾT – H: TC HĐ Đặt cọc**

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1969; HKTT: 397 Cách Mạng Tháng Tám, khu phố 1, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ nơi ở: Ấp Tân Lễ B, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (**Vắng mặt**).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978; Địa chỉ: 55 Nguyễn Tất Thành, phường Phước Trung, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Bùi Thị Hồng H (Bùi Thị H), sinh năm 1956 và ông Ngô Văn Viết, sinh năm 1956; Địa chỉ: 34/2 ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (**Có mặt**).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Bạch T là nguyên đơn trong vụ án; Bà Bùi Thị Hồng H và ông Ngô Văn V là bị đơn trong vụ án.

**- BAST: Số 35-24/10/2017.**

**- Cấp ST: Đất Đỏ (TP: Lai).**

**ND:**

\* **ND:** 11/11/2014 đặt cọc cho BĐ chuyển nhượng 3000m<sup>2</sup> đất thửa 49, 102 tờ bản đồ số 11 (mới là 29) xã L, huyện Đ, giá 660.000.000đ;

- Đặt cọc 25.000.000đ;

- Việt – H lo thủ tục sang tên, khi nào đo đạc tách thửa công chứng xong (Không xác định thời gian) giao tiếp 500.000.000đ

- Khi nhận giấy giao nốt 135.000.00đ

- HĐ đặt cọc xác định: Bên mua không mua sẽ mất cọc; Bên bán không bán sẽ phải bồi thường gấp 3 lần.

- Sau khoảng 2 tháng sau đặt cọc, khi ra công chứng thì ông V bà H cho biết giấy chứng nhận đang thế chấp Ngân hàng NHNN và PTNT và chỉ cung cấp bản phô tô nên không công chứng được.

Sau đó bà T gặp Việt – H 02 lần để yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng Việt – H không đồng ý trả.

Đất mua bán ông V bà H đã cho con và đã bán cho người khác nên không yêu cầu thực hiện hợp đồng.

Do lỗi không thực hiện hợp đồng là do ông V bà H nên yêu cầu phải trả 100.000.000đ gồm: 25.000.000đ tiền đặt cọc và 75.000.000đ tiền phạt cọc.

\* **BD:** Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất như T trình bày là đúng. Tuy nhiên khi chuyển nhượng đã nói đất đang thế chấp Ngân hàng và T2 nhất khi nào đo đạc tách thửa xong T sẽ cho Việt – H mượn 500.000.000đ trả Ngân hàng lấy giấy CN và số tiền này sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng nhưng khi ra công chứng T không đồng ý cho mượn nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. T cho rằng đất của Việt – H có vấn đề nên không nhận chuyển nhượng nữa.

Năm 2015 ông V bà H trả tiền Ngân hàng lấy giấy chứng nhận về, sau đó cho con đất và đã bán cho người khác nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Do bà T không nhận chuyển nhượng đất và do vậy lỗi thuộc bà T nên bà T phải mất cọc theo nội dung thỏa thuận.

\* Kết quả sơ thẩm:

- Chấp nhận một phần; Buộc H, Việt phải bồi thường cho T 75.000.000đ.

\* Ngày 08/11/2017 T kháng cáo: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Buộc Việt – H trả 100.000.000đ gồm 25.000.000đ tiền cọc và 75.000.000đ tiền phạt cọc

\* Ngày 06/11/2017 Việt – H kháng cáo: Hủy bản án sơ thẩm vì lỗi việc không thực hiện hợp đồng là do T.

**\* Hướng giải quyết:**

- BĐ cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng nguyên đơn đã biết đất thế chấp NH và đồng ý khi nào tách thửa sẽ cho BĐ mượn 500.000.000đ để trả NH lấy giấy chứng nhận làm thủ tục chuyển nhượng. NĐ xác nhận không có nội dung này. BĐ không cung cấp chứng cứ để chứng minh. Mặt khác HĐ không ghi thời hạn thực hiện, nhưng khi lấy giấy chứng nhận từ Ngân hàng thì BĐ không tiếp tục thực hiện HĐ mà lại cho con và chuyển nhượng cho người khác. Do vậy xác định lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được thuộc về ông V bà H nên phải chịu phạt cọc là đúng.

- Theo thỏa thuận bên bán không bán nữa thì phải bồi thường gấp ba lần tiền cọc, không ghi nội dung hoàn trả tiền cọc. Do vậy đã thể hiện trong đó bao gồm cả khoản hoàn trả tiền đặt cọc.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà H ông V phải trả cho bà T 75.000.000đ là có căn cứ, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên toàn bộ là tiền bồi thường là chưa đúng mà trong số tiền đó gồm có 25.000.000đ hoàn trả theo hợp đồng và 50.000.000đ tiền phạt cọc mới chính xác.

Không chấp nhận kháng cáo của NĐ và BĐ. Sửa án sơ thẩm về nhận định cách tuyên.