

Bản án số 81/2020/DSPT

Ngày 29- 6 - 2020

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 Đặng Văn Sử

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Đức Hào

Ông Trương Văn Tâm

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

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23 và 29 tháng 6 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 95/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện LĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2020/QĐPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1986; Địa chỉ: 28J khu phố L A, thị trấn LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà L, ông Nguyễn Phi L, địa chỉ: 225/10/5 Lê Quang Định, phường Thắng Nhất, tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Theo giấy ủy quyền ngày 12/6/2020 (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Lương S, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ 4 ấp Tây, xã Hòa L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Công D, sinh năm 1980; Địa chỉ: 28J khu phố LA, thị trấn LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Vắng mặt (ông Dân có đơn xin xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị L trình bày:*

Bà Lương S có 01 thửa đất cần bán, bà S đưa bản chính sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện LĐ lập ngày 14/10/2015 cho bà L xem, bà S nói đất bà S được thừa kế từ cha mẹ, đang nộp hồ sơ tại Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện LĐ, khoảng 02 tháng sau thì sẽ ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do tin bà S, nên bà L đồng ý mua đất. Ngày 23/6/2018 bà L và bà S ký Hợp đồng đặt cọc, hai bên cam kết bà S bán cho bà L thửa đất 23, tờ bản đồ 63, đường Dương Bạch Mai, thị trấn LĐ, diện tích 218,4m<sup>2</sup> (bà S cam kết sẽ lên 50m<sup>2</sup> đất thổ cư), giá chuyển nhượng là 680.000.000đ, bà L đặt cọc 100.000.000đ, còn lại 580.000.000đ thanh toán khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 23/6/2018. Đến ngày 23/7/2018 bà S yêu cầu đặt cọc thêm 100.000.000đ (đặt cọc lần 2). Tổng cộng là 200.000.000đ. Đến ngày 27/8/2018 bà S nói Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện LĐ chưa ra sổ đỏ kịp nên hẹn đến ngày 27/9/2018. Ngày 27/9/2018 bà S hẹn thêm 01 tháng. Ngày 26/9/2018 bà S lấy lý do đất bán cho bà L hiện anh em trong gia đình bà S đang tranh chấp tại Tòa án, chưa giải quyết xong nên chưa ra được sổ đỏ và cam kết đến tháng 3/2019 mới giải quyết xong. Cuối tháng 03/2019 bà S cho biết tranh chấp chưa giải quyết xong và cam kết 03 tháng, tức đến 28/6/2019 sẽ làm sổ đỏ và ra công chứng. Đến ngày 28/6/2019 phía bà S chưa giải quyết dứt điểm tranh chấp tại Tòa án và còn nói bà L muốn mua thì phải chờ và giá bán là 1,5 tỷ chứ không còn giá cũ. Ngày 10/7/2019 do không có đất chuyển nhượng nên bà S viết cam kết đến ngày 10/8/2019 sẽ trả lại cho bà L 200.000.000đ tiền cọc và phạt cọc là 200.000.000đ. Tổng cộng là 400.000.000đ. Sau ngày 10/8/2019 bà S không trả thì phải chịu tiền lãi của số tiền 400.000.000đ tính từ 23/8/2018 theo lãi suất Ngân hàng.

Bà L đã gia hạn cho bà S nhiều lần, nhưng bà S vẫn không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất, tiền đặt cọc bà L phải đi vay lãi, lỗi không giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất là do bà S, vì vậy bà L yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Bà L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà S trả tiền cọc là 200.000.000đ, phạt cọc là 200.000.000đ. Tổng cộng là 400.000.000đ. Bà S phải trả tiền lãi của 400.000.000đ từ ngày 23/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (26/3/2019), với mức lãi suất là 1%/tháng thành tiền là 76.400.000đ (400.000.000đ x 19 tháng 03 ngày x 1%/tháng), theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2018.

*Theo bản khai ngày 17/01/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Lương S trình bày:*

Bà S thừa nhận nội dung thỏa thuận đặt cọc, theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2018 như bà L trình bày là đúng. Ngày 23/6/2018 bà S đã nhận 100.000.000đ tiền cọc và ngày 23/7/2018 nhận thêm tiền cọc là 100.000.000đ, mục đích là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Do đất bà S chưa có giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nên có hẹn bà L nhiều lần để ra công chứng giao dịch cụ thể: Ngày 27/8/2018 bà S hẹn đến ngày 27/9/2018; ngày 28/3/2019 bà S hẹn đến ngày 28/6/2019; ngày 10/7/2019 bà S có ký văn bản theo đó xin hẹn đến ngày 10/8/2019 trả lại cho bà L tiền cọc là 200.000.000đ, tiền phạt cọc là 200.000.000đ, đến ngày 10/8/2019 không trả cho bà L thì sau ngày 10/8/2019 bà S phải trả cho bà L 400.000.000đ và tiền lãi từ tháng 8/2018 theo lãi suất ngân hàng của số tiền 400.000.000đ, khi đó do bà L đưa Công an đến ép bà S, do sợ Công an nên bà S ký giấy cam kết.

Bà S đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2018, trả lại cho bà L tiền cọc là 200.000.000đ. Bà S không chấp nhận phạt cọc và tiền lãi như bà L yêu cầu bởi vì: Đất chuyển nhượng bà S chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất là di sản của ông Lương Mai và bà Trần Thị Quơ (Cha mẹ bà S) để lại chưa chia có tranh chấp tại Tòa án. Năm 2017 Tòa án nhân dân huyện LĐ thụ lý giải quyết, đến ngày 08/10/2019 giải quyết xong, bà S được công nhận sử dụng 218,4m<sup>2</sup> thửa 23, tờ bản đồ 63, thị trấn LĐ, huyện LĐ. Sau đó bà S có L hệ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được do diện tích bà S được công nhận không đủ điều kiện tách thửa. Khi đặt cọc bà L biết đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang có tranh chấp thừa kế tại Tòa án, bà L cũng có đến Tòa án nhân dân huyện LĐ để tìm hiểu về tình trạng tranh chấp của bà S. Bà S không chuyển nhượng được đất cho bà L là do quy định của pháp luật đất đai, bà S không có lỗi vì vậy không đồng ý phạt cọc và trả tiền lãi cho bà L theo như yêu cầu của bà L. Bà S tự nguyện bồi thường tiền lãi là 20.000.000đ cho bà L.

*Theo biên bản ghi lời khai ngày 03/3/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Dân trình bày:* Ông Dân là chồng của bà L, đồng ý với lời trình bày của bà L. Giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2018 là do bà L thực hiện với bà S. Ông Dân đồng ý với ý kiến và quyết định của bà L. Số tiền Tòa án giải quyết bà S trả cho bà L. Giữa ông Dân và bà L tự giải quyết. Ông Dân đề nghị hòa giải, xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 26/3/ 2020 của Tòa án nhân dân huyện LĐ tuyên xử:

Căn cứ vào điều 26, 227, 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 123 và Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 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 bà Đỗ Thị L đối với bà Lương S

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2018 giữa bà Đỗ Thị L và bà Lương S về việc đặt cọc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 218,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 63, tờ bản đồ 23, thị trấn LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Bà Lương S có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị L tiền đặt cọc là 200.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị L yêu cầu bà Lương S phạt cọc là 200.000.000đ và tiền lãi là 76.400.000đ.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lương S bồi thường tiền lãi cho bà Đỗ Thị L là 20.000.000đ .

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

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, bà L có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà L và đại diện của bà L cho rằng, bà L và bà S thỏa thuận chuyển nhượng 218,4 m<sup>2</sup> trong đó có 50m<sup>2</sup> bà S phải lên đất ở khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S cam kết đất không tranh chấp, mặc dù bà L đã gia hạn cho bà S nhiều lần nhưng bà S không thực hiện đúng cam kết ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, nên lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là hoàn toàn do bà S. Án lệ số 25/2018/AL và Nghị quyết 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn không phạt cọc đối với trường hợp lỗi khách quan. Ở đây bà S lỗi hoàn toàn nên bà S phải chịu phạt cọc. Nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi đối với bị đơn.

Bị đơn bà Lương S cho rằng, ngay từ khi giao kết với nhau bà S nói rõ cho bà L biết là đất chuyển nhượng là di sản của bố mẹ bà S để lại, bà được chia nhưng khi đi làm sổ tách thửa phải ra Tòa án giải quyết. Bà nghĩ rằng Tòa án giải quyết nhanh nên hẹn với bà L. Tuy nhiên do Tòa án giải quyết lâu nên không kịp tách sổ như đã cam kết với bà L. Nay bà Tòa án đã giải quyết xong bà được chia đúng diện tích 218,4m<sup>2</sup>, bà vẫn đồng ý chuyển nhượng cho bà L theo thỏa thuận như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc trước đây, nhưng bà L không đồng ý mua vì đất hiện nay vướng quy hoạch mở đường diện tích còn lại sẽ không đúng như trước. Trước đây do bà L đưa Công an xuống hù dọa nên bà ký cam kết phạt cọc. Nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc bà S cũng đồng ý, tuy nhiên bà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc và phụ thêm 20.000.000đ tiền lãi cho bà L. Vì bà L là người yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, bà đồng ý với việc bà L rút yêu cầu tính lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

*Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố

tụng dân sự, kháng cáo đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng.

*Về nội dung:* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi là 76.400.000 đồng và được bị đơn đồng ý; căn cứ vào Điều 299 BLTTDS năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án tỉnh BR-VT hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền lãi 76.400.000 đồng.

Các bên đặt cọc chuyển nhượng 218,4m<sup>2</sup> đất tại thời điểm các bên giao dịch, đất là di sản thừa kế chưa chia nên, bà L đã gia hạn cho bà S nhiều lần nhưng bà S không thực hiện đúng cam kết. Đất đang tranh chấp nhưng bà S cam kết không tranh chấp là vi phạm pháp luật, lỗi hoàn toàn do bà S. Ngày 08/10/2019 Tòa án nhân dân huyện LD đã giải quyết tranh chấp chia di sản thừa kế của cha mẹ bà S bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2019/QĐST-DS, theo đó bà S được công nhận quyền sử dụng 218,4m<sup>2</sup> (có 35 m<sup>2</sup> đất thổ cư); tuy nhiên trước đó ngày 10/07/2019 thì bà L và bà S đã lập cam kết có nội dung: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2018 giữa bà L và bà S có thỏa thuận chuyển nhượng đất thửa 63, vì lý do chưa tách sổ sang tên thửa đất được nên bà S hẹn lại bà L ngày 10/8/2019 sẽ trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Vì vậy, đây được coi là thỏa thuận khác theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS năm 2015 nên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà L về việc buộc bà S trả tiền cọc và phạt cọc là có cơ sở chấp nhận, cần sửa lại bản án sơ thẩm.

Ngoài ra nhận thấy: Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 thì số tiền cọc bà S đồng ý trả cho nguyên đơn chỉ chịu án phí không có giá ngạch nhưng bản án sơ thẩm buộc bà S phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng, cần sửa lại án sơ thẩm.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng; Bà Đỗ Thị L khởi kiện yêu cầu bà Lương S trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất và yêu cầu phạt cọc 200.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn, đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự thực hiện đúng quy định thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2018 giữa bà Đỗ Thị L và bà Lương S, theo đó các bên thỏa thuận, bà S sẽ chuyển nhượng cho bà L 218,4m<sup>2</sup> đất bà S sẽ lên 50m<sup>2</sup> đất ở cho bà L, với giá 680.000.000đ bà L đặt cọc trước 100.000.000đ sau đó ngày 23/7/2018 đặt cọc thêm 100.000.000đ tổng số tiền đặt cọc là

200.000.000đ trong thời hạn 02 tháng (60 ngày) hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và bà S phải giao giấy tờ đất cho bà L. Tại thời điểm đặt cọc đất đai chuyển nhượng của bà S được thừa kế từ cha mẹ nhưng thủ tục tách sổ chưa xong nên phải giải quyết chia thừa kế về tài sản tại Tòa án. Xét thấy đây là hợp đồng đặt cọc, theo đó bà S cam kết sẽ bán cho bà L 218,4m<sup>2</sup> đất do được nhận thừa kế từ cha mẹ nhưng chưa làm thủ tục phân chia, chưa được tách sổ. Khi Tòa án giải quyết xong nếu bà S không có đất hoặc có đất mà không chuyển nhượng cho bà L thì bà S phải chịu phạt cọc. Còn ngược lại nếu bà L không mua đất thì bà L mất tiền cọc. Thỏa thuận này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên không bị vô hiệu như Bản án sơ thẩm nhận định.

[2.2] Xét về lỗi của các bên. Theo Điều 3 Hợp đồng đặt cọc, bà S cam kết đất không có tranh chấp. Thực tế đất của cha mẹ bà L cho đến thời điểm hiện tại không có ai tranh chấp, còn việc các đồng thừa kế tranh chấp về chia thừa kế tài sản, trong đó có đất đai đang được chia cho ai, chia như thế nào, khi nào Tòa án giải quyết xong tranh chấp về thừa kế tài sản và làm thủ tục tách sổ sang tên bà S thì bà S mới làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L được. Tại thời điểm đặt cọc bà L cũng biết đất của bà S chưa sang tên, tách sổ được. Sau này khi làm thủ tục tách sổ bà S phải giải quyết chia thừa kế diện tích đất này tại Tòa án, bà L đã biết. Tuy nhiên, các bên nghĩ rằng thời gian giải quyết tranh chấp chia thừa kế tại Tòa án trong vòng một vài tháng nên bà L cũng đã gia hạn thêm cho bà S, nhưng hết hạn đặt cọc kể cả thời gian gia hạn mà Tòa án vẫn chưa giải quyết xong, nên việc làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng đất không được. Ngày 10/07/2019 do sợ phải ra công an (tội lừa đảo), nên bà S đã lập cam kết vì lý do chưa tách sổ sang tên thửa đất được nên bà S hẹn lại bà L ngày 10/8/2019 sẽ trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Ngày 08/10/2019 Tòa án nhân dân huyện LĐ giải quyết xong vụ án chia tài sản thừa kế, bà S được chia 218,4m<sup>2</sup> (có 35 m<sup>2</sup> đất thổ cư) bà S vẫn đồng ý chuyển nhượng đất như đã cam kết với bà L tại hợp đồng đặt cọc, không thay đổi về giá cũng như các thỏa thuận khác trong hợp đồng. Ngày 08/01/2020 tại bản trình bày giữ cho Tòa án, bà L vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Nhưng sau đó do bà S chưa làm xong thủ tục tách sổ sang tên bà S, nên bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc do đã quá thời hạn như đã thỏa thuận. Xét thấy việc chậm làm thủ tục chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc là lỗi khách quan không phải lỗi của bà S. Lẽ ra các bên phải cùng nhau khắc phục để cho hợp đồng được ký kết như đã thỏa thuận. Nhưng các bên đều không mong muốn ký kết hợp đồng, nên cần phải hủy hợp đồng đặt cọc là đúng, lỗi trong trường hợp này là như nhau. Quan điểm của bà L, đại diện của bà L và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tham gia

phiên tòa cho rằng đất đang tranh chấp, nhưng bà S cam kết đất không tranh chấp là lỗi hoàn toàn do bà S, nên bà S phải trả tiền cọc và chịu phạt cọc cho bà L là không đúng.

Thỏa thuận khác theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự là thỏa thuận về phạt cọc. Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2018 giữa bà Đỗ Thị L với bà Lương S đã thỏa thuận về phạt cọc, nên không áp dụng thỏa thuận khác. Đại diện của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tham gia phiên tòa cho rằng, ngày 10/07/2019 bà S đã cam kết trả tiền cọc và phải chịu phạt cọc với bà L, đây là thỏa thuận khác theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự là không đúng quy định của khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự.

Đây là tình huống tương tự như tình huống mở rộng mà Án lệ số 25/2018/AL đã nêu.

*+ Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản phải đăng ký quyền sở hữu tài sản có thỏa thuận trong một thời hạn nhất định bên nhận đặt cọc phải hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, nếu vi phạm thì phải chịu phạt cọc.*

*+ Hết thời hạn theo thỏa thuận, bên nhận đặt cọc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản do nguyên nhân từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

*Trường hợp này, giải pháp pháp lý được đặt ra là phải xác định việc bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan và bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc*

Cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc, nhưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc buộc bà S chịu phạt tiền cọc là đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bà L không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với 76.400.000đ lãi suất tại phiên tòa phúc thẩm bà L rút yêu cầu, bị đơn bà S đồng ý, nên Tòa án hủy một phần bản án và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, phần tranh chấp đòi tiền cọc là án phí không có giá ngạch, cấp sơ thẩm buộc bà S chịu án phí có giá ngạch là không đúng, bà S là người cao tuổi, tại phiên tòa bà S xin miễn án phí, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà S. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh về án phí là có cơ sở nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, Án lệ số 25/2018/AL, Điều 229, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 26/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện LĐ như sau:

### *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L đối với bà Lương S

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2018 giữa bà Đỗ Thị L và bà Lương S về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 218,4m thuộc thửa 63, tờ bản đồ 23, thị trấn LĐ, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Bà Lương S có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị L tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 200.000.000đ của bà Đỗ Thị L đối với bà Lương S .

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lương S bồi thường tiền lãi cho bà Đỗ Thị L là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

4. Hủy một phần bản án và đình chỉ giải quyết yêu cầu đòi 76.400.000đ tiền lãi của nguyên đơn bà Đỗ Thị L đối với bà Lương S.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10%/tháng quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Án phí dân sự :

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lương S phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng miễn cho bà S. Bà Đỗ Thị L phải chịu 13.820.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng áp phí số 0002658 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LĐ. Bà Đỗ Thị L còn phải nộp 13.520.000đ (Mười ba triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.



- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị L phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000313 ngày 10/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LĐ. Bà Đỗ Thị L đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29 tháng 6 năm 2020).

***Nơi nhận:***

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

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

**Đặng Văn Sử**

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thành Hiếu**

**Đặng Đức Hào**

**Đặng Văn Sử**

