

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: **21/2021/DS - PT**

Ngày: **21 – 6 – 2021**

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **ông Nguyễn Văn Dũng,**

Các Thẩm phán: **ông Nguyễn Hữu Thịnh,**

bà Lê Thị Anh Đào.

- Thư ký phiên tòa: bà **Trần Thị Mỹ Trinh** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2021/TLPT - DS ngày 20 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS - ST ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị Đ; sinh năm 19xx; địa chỉ: thôn D, xã T, huyện Q, tỉnh Q;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Vũ Minh T, sinh năm 19xx; địa chỉ: đường T, thành phố T, tỉnh Q (*theo văn bản ủy quyền ngày 27/4/2021*).

- *Bị đơn:* ông Lê Quang T, sinh năm 19xx; địa chỉ: thôn Đ, xã M, huyện Q, tỉnh Q;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Phạm Thị K, sinh năm 19xx; địa chỉ: thôn Đ, xã M, huyện Q, tỉnh Q;

- *Người làm chứng:*

+ Văn phòng Luật sư Lê Văn A; địa chỉ: đường V, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Q, do ông Lê Văn A – Trưởng văn phòng đại diện;

+ Bà Lưu Thị Tâm C, sinh năm 19xx; địa chỉ: thôn A, xã M, huyện Q, tỉnh Q;

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 19xx; địa chỉ: thôn P, xã C, huyện Q, tỉnh Q.

Người kháng cáo: nguyên đơn Nguyễn Thị Đ;

Các đương sự, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt. Những người làm chứng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Cho rằng ông Lê Quang T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện, yêu cầu ông Lê Quang T trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc là 600.000.000 đồng theo giấy nhận tiền đặt cọc ngày 19/9/2019 và ngày 25 tháng 11 năm 2019, về việc chuyển nhượng nhà và đất diện tích 964 m² (*thuộc thửa đất 10xx, tờ bản đồ số x, diện tích 1.712,6m²; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 01 năm 19xx cho ông Lê Quang C, để lại thừa kế cho ông T*) và một căn nhà cấp 4 gắn liền với đất, giá thỏa thuận là 325.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền nhận cọc và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng trong tổng số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng theo đơn khởi kiện.

Ông Lê Quang T và bà Phan Thị K xác định giữa ông T và bà Đ có lập hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn trình bày, giá thỏa thuận theo giấy nhận tiền đặt cọc là 325.000.000 đồng. Ông T thừa nhận đã nhận của bà Đ tổng số tiền cọc của hai giấy nhận tiền cọc là 300.000.000 đồng, nhưng cho rằng do phía nguyên đơn tự ý chấm dứt việc giao dịch nên đồng ý trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS - ST ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218 và Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 126, 275, 276, 278, 280, 288, 292, 328, 351, 357, 423, 424, 427, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Lê Quang T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Hủy các giấy nhận tiền đặt cọc ngày 19/9/2019 và ngày 25/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Lê Quang T; buộc ông Lê Quang T và bà Phan Thị K phải liên đới thực hiện nghĩa vụ trả tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Đ với số tiền là 300.000.000 (*ba trăm triệu*) đồng; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Lê Quang T về việc phạt cọc số tiền là 300.000.000 (*ba trăm triệu*) đồng; đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Lê Quang T về việc phạt cọc số tiền là 300.000.000 (*ba trăm triệu*) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29 tháng 3 năm 2021, nguyên đơn Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu đề tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm số 03/2021/DS - ST ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Nam, công nhận sự thỏa thuận của đương sự về việc ông T và bà K trả cho bà Đ 340.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét nội dung phạt cọc tại bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn

[2.1] Về thủ tục tố tụng: việc kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ được thụ lý đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1]. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện tại cấp sơ thẩm

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc 300.000.000 đồng trong toàn bộ số tiền yêu cầu phạt cọc 600.000.000 đồng theo đơn kiện, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là đúng pháp luật. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh phần quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này, bổ sung quyền khởi kiện lại của đương sự liên quan đến phần yêu cầu khởi kiện bị đình chỉ cho đúng với quy định tại các điều 217, 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2.2]. Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc

Giao dịch đặt cọc giữa các bên được thể hiện trên các giấy nhận tiền đặt cọc ngày 19 tháng 9 và ngày 25 tháng 11 năm 2019, để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 946m² và mua bán nhà, thuộc thửa đất số 1086, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.712,6m², tại thôn Đ, xã M, huyện Q, tỉnh Q (đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/01/1999 cho ông Lê Quang C, chuyển quyền thừa kế lại cho ông Lê Quang T năm 2018) là tự nguyện, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật là có cơ sở và đúng pháp luật. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên hủy giao dịch đặt cọc này là không phù hợp với phần nhận định nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[2.2.3]. Về yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận ông T và bà K liên đới trả lại cho bà Đ 340.000.000 đồng, trong đó có 300.000.000 đồng tiền cọc mà ông T đã nhận của bà Đ. Hội đồng xét xử thấy: sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội, nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 03/2021/DS - ST ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Nam theo hướng công

nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Lê Quang T và bà Phạm Thị K liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 340.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Quang T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với nghĩa vụ trả lại tiền nhận cọc. Bà Nguyễn Thị Đ thỏa thuận chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí đối với số tiền được phía bị đơn trả theo thỏa thuận đặt cọc là 40.000.000 đồng.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[4] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218 và Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 126, 275, 276, 278, 280, 288, 292, 328, 351, 357, 423, 424, 427, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS - ST ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc: ông Lê Quang T và bà Phạm Thị K liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền là 340.000.000 (ba trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phần nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Lê Quang T về việc yêu cầu phạt cọc số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng trong tổng số 600.000.000 đồng theo đơn kiện. Quyền khởi kiện lại của đương sự đối với yêu cầu khởi kiện bị đình chỉ được đảm bảo theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

3. Về án phí dân sự

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Quang T phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; bà Nguyễn Thị Đ thỏa thuận chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Đ đã nộp là 21.500.000 (hai mươi một triệu năm trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001604 ngày 17/7/2020 và số 0001641 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Quảng Nam; hoàn trả cho bà Đ số tiền chênh lệch là 19.500.000 (mười chín triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai nói trên.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu; trả lại bà Nguyễn Thị Đ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai

thu số 0001791 ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Quảng Nam.

4. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 21 tháng 6 năm 2021.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Q;
- THADS huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(đã ký và đóng dấu)**

Nguyễn Văn Dũng