

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 11/2024/DS-PT

Ngày: 17 - 01 - 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
dân sự có đặt cọc*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 269/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh bị kháng nghị.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 381/2023/QĐ-PT ngày 04/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 316/2023/QĐ-PT ngày 22/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Bảo H, sinh năm 1994

Địa chỉ: Thôn F, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

Bị đơn: Ông Doãn Văn T, sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn 3, xã Tân Châu, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Minh V, sinh năm: 1994. Địa chỉ: Thôn F, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản uỷ quyền ngày 31/7/2023.
(Ông H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Bảo H và đại diện theo uỷ quyền ông Lê Ngọc HI trình bày:

Ngày 08/11/2021 ông T có sang nhượng cho ông H diện tích đất 2.318,6m² thuộc thửa đất số 103, xã B, huyện D, tỉnh Lâm Đồng với giá thỏa thuận 860.000.000đ. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, theo đó ông H đã đặt cọc cho ông T số tiền 240.000.000đ và thỏa thuận đến ngày 08/02/2022, ông T phải ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang nhượng đồng thời ông H có trách nhiệm thanh toán trả cho ông T số tiền còn lại 620.000.000đ. Trường hợp ông T không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất thì hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 03 lần. Đến hạn ông T không thực hiện đúng như cam kết, ông T đã vi phạm hợp đồng. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết ngày 08/11/2021, buộc ông T phải trả số tiền cọc đã nhận là 240.000.000đ và bồi thường số tiền gấp 03 lần do vi phạm hợp đồng là 720.000.000đ.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có anh Phạm Minh Vương V trình bày:
Ngày 08/11/2021, ông T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 2.318,6m² thuộc thửa số 103 xã B, huyện D. Khi sang nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có tờ trích lục thửa đất đứng tên ông K' Sộp địa chỉ tại thôn Đ, xã T, giá thỏa thuận 820.000.000đ. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, theo đó ông H đã đặt cọc cho ông T số tiền 240.000.000đ và thỏa thuận đến ngày 08/02/2022 các bên phải ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang nhượng đồng thời ông H có trách nhiệm thanh toán nốt cho ông T số tiền còn lại 620.000.000đ nhưng trong thời gian làm sổ đỏ, do nhiều trở ngại về sự thay đổi, vợ của chủ đất bị mất nên phải làm lại thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó có trễ về thời gian. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T có liên lạc với ông H nhưng ông H không mua nữa và yêu cầu ông T phải trả lại tiền cọc và phạt cọc gấp 03 lần thì ông T không đồng ý. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông H đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc thì ông T đồng ý, nhưng không đồng ý trả số tiền phạt cọc.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bảo H. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa ông Trần Bảo H và ông Doãn Văn T ký kết ngày 08/11/2021 về việc hợp đồng đặt cọc mua bán đất đối với diện tích 1.318,6m² thuộc thửa số 103 xã B, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Doãn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Bảo H số tiền đã nhận đặt cọc là 240.000.000đ

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bảo H về việc yêu cầu phạt cọc.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DSST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí. Buộc ông H phải chịu 32.800.000đ án phí dân sự sơ thẩm; ông T phải chịu 12.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Bảo H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Doãn Văn T mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, vẫn tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định chung.

[2] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng về phần án phí. Nguyên đơn ông Trần Bảo H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt

cọc và yêu cầu bị đơn ông Doãn Văn T hoàn trả lại tiền đặt cọc là 240.000.000đ và yêu cầu phạt cọc gấp 3 lần là 720.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 240.000.000đ và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn. Về phần án phí; buộc nguyên đơn phải chịu 23.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm; buộc bị đơn ông Doãn Văn T phải nộp 12.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí đối với các đương sự. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ bởi lẽ; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn 240.000.000đ, nhưng lại buộc nguyên đơn phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án thì *“Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”*.

Đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là 720.000.000đ, nhưng tuyên xử buộc nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.200.000đ (tức 720.000.000đ – 240.000.000đ) là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH *“Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí sơ thẩm”*. Như vậy, nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền này theo mức án phí có giá ngạch được quy định tại điểm c tiêu mục 1.3, mục 1, phần II của danh mục án phí, lệ phí.

Do đó; khoản tiền án phí các bên phải chịu được tính toán cụ thể như sau;

Ông Trần Bảo H phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là $20.000.000đ + 4\% \times (720.000.000đ - 400.000.000đ) = 32.800.000đ$; ông Doãn Văn T phải chịu 300.000đ án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng và án phí đối với số tiền đặt cọc của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là $240.000.000đ \times 5\% = 12.000.000đ$. Tổng cộng 12.300.000đ.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí theo hướng đã nhận định.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Sửa bản án sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh về phần án phí.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bảo H.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/11/2021 giữa ông Trần Bảo H và ông Doãn Văn T đối với diện tích 1.318,6m² thuộc thửa số 103 xã B, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông Doãn Văn T có nghĩa vụ toán cho ông Trần Bảo H 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) tiền cọc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bảo H yêu cầu bị đơn ông Doãn Văn T thanh toán tiền phạt cọc là 720.000.000đ.

2. Về án phí: Buộc ông Trần Bảo H phải chịu 32.800.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.400.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013980 ngày 28/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Di Linh. Buộc ông Doãn Văn T phải chịu 12.300.000đ án phí dân sự sơ 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, 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh LD;
- TAND huyện Di Linh (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự (02);
- Lưu AV – HS (04).

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

Lê Thị Vân

