

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **104/2021/DS-PT**

Ngày: 22-12-2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thảo.

Các thẩm phán: Ông Dương Lê Bửu Thiện.

Ông Nguyễn Trung Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trang – Thư ký Tòa án ND tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 677/TB-TA ngày 07 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Diệp Minh P, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Đường A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.(có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Đường A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.(có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Huỳnh Văn T - Luật sư của Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Bùi Hữu T1, sinh năm 1985.(vắng mặt)

2. Chị Bùi Nguyễn Thanh N, sinh năm 1992.(vắng mặt)

3. Chị Bùi Nguyễn Thanh S, sinh năm 1992.(vắng mặt)

4. Anh Bùi Hữu Đ1, sinh năm 1996.(vắng mặt)

5. Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 2002.(có mặt)

Cùng địa chỉ: Đường A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T1, chị N, chị S, anh Đ1 (Theo giấy ủy quyền lập ngày 07/01/2021): Bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh Diệp Minh P:*

Anh và bà Nguyễn Thị Đ là hàng xóm với nhau. Vào tháng 7/2019, thông qua bài đăng có nội dung bán nhà của tài khoản “Sân bóng công viên” trên trang mạng xã hội Facebook, có kèm theo số điện thoại 0917.367.XXX và các thông tin khác có liên quan đến nhà, đất cần bán. Sau khi liên lạc, anh biết thông tin người có nhà, đất cần bán là bà Đ, do đang có nhu cầu mua nhà, đất nên anh đã liên lạc qua điện thoại và gặp anh Bùi Hữu T1 là con ruột của bà Đ. Qua trao đổi, anh T1 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 121,1m² thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 08 tại phường C cùng căn nhà ở trên đất với giá 1.750.000.000đ.

Sau khi anh T1 và bà Đ thống nhất thỏa thuận với anh về giá nhà đất như trên, ngày 24/7/2019 hai bên tiến hành thỏa thuận việc đặt cọc, mục đích của việc đặt cọc là để tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng cũng như thực hiện việc đặt cọc, anh chỉ được bà Đ cho xem bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thể hiện thông tin gì liên quan đến việc thế chấp hay bảo lãnh về việc vay tiền.

Hợp đồng đặt cọc có tiêu đề “Biên bản đặt cọc mua bán nhà” được anh T1 đánh máy sẵn, anh chỉ đọc, kiểm tra lại và ký tên. Số tiền đặt cọc là 300.000.000đ anh trực tiếp giao cho bà Đ trước sự chứng kiến của bà Lưu Thị M mẹ ruột anh và con gái, con rể của bà Đ (không rõ họ và tên).

Nội dung hợp đồng đặt cọc cụ thể như sau: Bà Đ đồng ý bán nhà đất với giá 1.750.000.000đ, thỏa thuận ngày 24/7/2019 (ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc) anh P phải đặt cọc số tiền 300.000.000đ; ngày 17/8/2019 hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và anh phải thanh toán tiếp số tiền 1.400.000.000đ; đến ngày 17/9/2019 anh phải thanh toán hết số tiền 50.000.000đ còn lại.

Thực hiện đúng thỏa thuận, ngày 17/8/2019 anh liên hệ với bà Đ để cùng đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Đ xin gia hạn vì chưa thể cung cấp được giấy chứng nhận độc thân.

Ngày 23/8/2019, bà Đ cung cấp được giấy chứng nhận độc thân (do Ủy ban nhân dân phường C cấp), nhưng do giấy chứng nhận độc thân không xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Đ từ khi đủ 18 tuổi đến trước thời điểm ký kết hợp đồng nên Văn phòng công chứng từ chối thực hiện việc công chứng, vì vậy bà Đ tiếp tục cam kết sẽ tiến hành bổ sung giấy chứng nhận độc thân để hoàn tất thủ tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó bà Đ xác định không thể cung cấp được giấy tờ chứng minh tình trạng hôn nhân nên sẽ không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh như thỏa thuận, do vậy anh đã yêu cầu bà Đ trả lại số tiền cọc 300.000.000đ nhưng bà Đ chỉ đồng ý trả trước 100.000.000đ, số còn lại đề nghị trả dần.

Do xác định lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng là hoàn toàn thuộc về bà Đ nên anh đã khởi kiện yêu cầu bà Đ phải trả lại cho anh số tiền đặt

cọc 300.000.000đ và phạt cọc với số tiền 300.000.000đ, tổng cộng bà Đ phải trả cho anh tổng số tiền là 600.000.000đ. Tuy nhiên, hiện tại anh nhận thấy bà Đ cũng khó khăn về kinh tế nên anh xin rút một phần yêu cầu đối với số tiền phạt cọc, cụ thể anh chỉ yêu cầu bà Đ phải thanh toán cho anh số tiền phạt cọc là 150.000.000đ mà thôi. Đối với số tiền chi phí tố tụng, anh yêu cầu bà Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh theo quy định của pháp luật.

Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên “Hộ bà Nguyễn Thị Đ” nhưng thông qua anh Bùi Hữu T1, anh được biết các thành viên khác trong gia đình bà Đ đều đồng ý việc bà Đ chuyển nhượng nhà đất cho anh. Anh xác định theo thỏa thuận tại “Biên bản đặt cọc mua bán nhà” hai bên đã thỏa thuận “Sau ngày 24/7/2019 Bên A đã nhận cọc nhưng không đồng ý bán nhà cho bên B thì bên A phải đền bù gấp đôi số tiền cọc cho bên B là 600.000.000đ”.

* Theo bà Nguyễn Thị Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Hữu T1, chị Bùi Nguyễn Thanh N, chị Bùi Nguyễn Thanh S, anh Bùi Hữu Đ1, anh Nguyễn Văn B (do bà Đ đại diện) trình bày:

Về thỏa thuận đặt cọc, số tiền đặt cọc và nội dung đặt cọc để tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 121,1m² thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 08 phường C và căn nhà trên đất giữa bà Đ và anh Diệp Minh P đúng như anh P đã trình bày. Ngoài ra, bà Đ cũng thừa nhận ngày 24/7/2019, sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà đã nhận số tiền cọc 300.000.000đ của anh P.

Khi hai bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Đ không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tại thời điểm đó quyền sử dụng 121,1m² đất thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 08 phường C đang được bà Đ thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh D để đảm bảo khoản vay 150.000.000đ vào ngày 11/6/2018.

Sau khi nhận tiền cọc từ anh P, bà Đ đã thanh toán toàn bộ số nợ vay cho Ngân hàng và xóa thế chấp vào ngày 25/7/2019 để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh P. Tuy nhiên, do bà không thể cung cấp được đầy đủ các giấy tờ liên quan đến nhân thân (giấy chứng nhận độc thân) nên các Văn phòng công chứng trên địa bàn thành phố D đều không đồng ý thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Ngoài ra, bà Đ cũng thừa nhận, sau khi nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã tiến hành giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố D để tiến hành cấp đổi theo đơn đề nghị cấp đổi đề ngày 15/10/2019. Đến ngày 23/10/2019, bà được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà.

Theo bà Đ, anh P đặt cọc nhưng không mua thì về nguyên tắc là mất cọc, nhưng nay bà vẫn đồng ý trả lại số tiền 300.000.000đ cho anh P. Tuy nhiên, bà đề nghị được trả dần vì hoàn cảnh kinh tế của bà hiện khó khăn, không có khả năng trả một lần. Đối với yêu cầu của anh P về việc phạt cọc số tiền 150.000.000đ bà không đồng ý vì việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do yếu tố khách quan, không phải lỗi nơi bà.

Đối các thành viên khác của hộ gia đình bà Đ gồm có anh Bùi Hữu T1, chị Bùi Nguyễn Thanh N, chị Bùi Nguyễn Thanh S, anh Bùi Hữu Đ1, anh Nguyễn

Văn B đều xác định không có công sức đóng góp gì đối với nhà đất bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho anh P, do các anh chị không thỏa thuận về việc đặt cọc nên không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu ý kiến tranh luận:* Hợp đồng đặt cọc giữa các bên là có thật, bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền cọc 300.000.000đ của nguyên đơn, mục đích để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 03, tờ bản đồ số 08 tại phường C, thành phố D và nhà ở gắn liền với giá thỏa thuận là 1.750.000.000đ. Do quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Đ nhưng việc thỏa thuận chuyển nhượng không có sự thống nhất của các thành viên trong hộ nên theo quy định pháp luật hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà Đ phải hoàn trả lại cho anh Diệp Minh P số tiền đặt cọc 300.000.000đ là đúng quy định. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đ phải bồi thường cho anh P số tiền 150.000.000đ là không có căn cứ, bởi lẽ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên, đồng thời việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là vì lý do khách quan, không phải do lỗi của bà Đ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của anh P về việc buộc bà Đ phải bồi thường cho anh P số tiền 150.000.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; khoản 2 Điều 161; khoản 2 Điều 228; Điều 235; khoản 2 Điều 244; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 122, 123, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Diệp Minh P, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc theo “Biên bản đặt cọc mua bán nhà” ngày 24/7/2019 giữa anh Diệp Minh P và bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho anh Diệp Minh P số tiền tổng cộng là 450.000.000đ. Trong đó, số tiền cọc phải hoàn trả là 300.000.000đ và số tiền có nghĩa vụ phải bồi thường là 150.000.000đ.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 150.000.000đ do nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/02/2021, bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Diệp Minh P. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ xin rút một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể bà Đ chỉ

kháng cáo không đồng ý với việc phải bồi thường cho anh P khoản tiền 150.000.000đ mà thôi.

** Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã được thực hiện đúng với quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Qua lời trình bày và qua các chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, có căn cứ xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc để tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, quyền sử dụng 121,1m² đất thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 08 phường C, thành phố D đang được bà Đ thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh D, ngoài ra giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất được ghi cấp cho hộ bà Đ, nhưng biên bản đặt cọc mua bán nhà chỉ có duy nhất bà Đ ký tên và nhận cọc từ anh P mà không có chữ ký hay ý kiến của các thành viên còn lại trong hộ bà Đ. Do vậy, hợp đồng đặt cọc (Biên bản đặt cọc mua bán nhà) giữa bà Đ và anh P vào ngày 24/7/2019 đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự tuyên bố hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu và áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho anh P số tiền cọc 300.000.000đ là đúng quy định. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là do cả hai bên là có căn cứ, tuy nhiên việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu phần lớn thuộc về bà Đ và chia lỗi của bà Đ là 70%, lỗi của anh P là 30% để buộc bà Đ phải bồi thường cho anh P số tiền 150.000.000đ là không đúng quy định vì trong trường này cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên không phạt cọc.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đ, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo hướng chỉ buộc bà Đ phải trả lại cho anh P số tiền đặt cọc là 300.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ trong hạn luật định và bà Đ cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đầy đủ, đúng quy định pháp luật.

[3]Về nội dung kháng cáo: Theo “Biên bản đặt cọc mua bán nhà” giữa anh Diệp Minh P và bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 24/7/2019 cũng như sự thừa nhận của bà Đ, nhận thấy có căn cứ xác định bà Đ đã nhận của anh P số tiền cọc 300.000.000đ với mục đích là sẽ chuyển nhượng phần đất có diện tích 121,1m² thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 08 phường C, thành phố D và căn nhà tọa lạc trên đất với giá 1.750.000.000đ cho anh P.

[4]Tại “Biên bản đặt cọc mua bán nhà” lập ngày 24/7/2019 thể hiện nội dung anh P đặt cọc số tiền 300.000.000đ để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vào ngày 17/8/2019, ngoài ra còn có nội dung thể hiện nếu bên nhận cọc không bán (chuyển nhượng) nhà đất cho bên đặt cọc thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc gấp đôi, nội dung thỏa thuận này được các đương sự thừa nhận nên được xem là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]Qua các chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, có căn cứ xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng 121,1m² đất thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 08 phường C, thành phố D đang được bà Đ thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh D để đảm bảo cho khoản vay 150.000.000đ vào ngày 11/6/2018. Đồng thời, giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất được ghi cấp cho hộ bà Đ, biên bản đặt cọc mua bán nhà cũng thể hiện hộ bà Đ (gồm có các con của bà Đ) nhưng chỉ có duy nhất bà Đ ký tên và nhận cọc từ anh P mà không có chữ ký hay ý kiến của các thành viên còn lại trong hộ. Do vậy, cho thấy hợp đồng đặt cọc (Biên bản đặt cọc mua bán nhà) giữa bà Đ và anh P vào ngày 24/7/2019 đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự tuyên bố hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu và áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể là buộc bà Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho anh P số tiền cọc 300.000.000đ là đúng quy định.

[6]Về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ thừa nhận trước thời điểm ký kết cũng như tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Đ không có thông báo cho anh P biết về việc quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại ngân hàng. Về phía anh P, trước khi tiến hành việc đặt cọc có trực tiếp đi xem nhà, đất và cũng được bà Đ cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô, anh P xác định tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo hoàn toàn không thể hiện việc bà Đ đang thế chấp nhà đất cho ngân hàng, ngoài ra anh P cũng thừa nhận vì không am hiểu pháp luật nên khi thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đ anh đã không quan tâm đến việc quyền sử dụng đất được ghi là cấp cho “Hộ bà Nguyễn Thị Đ”. Do vậy, nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là do cả hai bên là có căn cứ.

Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu phần lớn thuộc về bà Đ và chia lỗi của bà Đ là 70%, lỗi của anh P là 30% để buộc bà Đ phải chịu phần lỗi tương ứng với số tiền 210.000.000đ (300.000.000đ x 70%), anh P phải chịu phần lỗi tương ứng với số tiền 90.000.000đ (300.000.000đ x 30%) và chấp nhận yêu cầu của anh P đòi với ½ số tiền phạt cọc, buộc bà Đ phải bồi thường cho anh P số tiền 150.000.000đ là không đúng với tinh thần của điểm c và d mục 1, phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc áp dụng hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình. Do vậy, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Đ, sửa bản án sơ thẩm về số tiền bồi thường, cụ thể là không chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của anh P về việc buộc bà Đ phải phạt cọc cho anh P với số tiền 150.000.000đ do cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

[7]Tại phiên tòa sơ thẩm, anh P đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 150.000.000đ và Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh P là đúng quy định.

[8]Về chi phí tố tụng: Anh P đã nộp tạm ứng số tiền 4.000.000đ cho chi phí giám định, kết quả giám định chứng minh yêu cầu của anh P là có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bà Đ phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh P toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là phù hợp.

[9]Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đ phải chịu với số tiền 15.000.000đ.

- Anh P phải chịu với số tiền là 7.500.000đ, trừ vào số tiền 14.000.000đ tạm ứng án phí anh P đã nộp tại biên lai số 0005952 ngày 18/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, số tiền tạm ứng án phí còn trả lại cho anh P là 6.500.000đ.

[10]Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đ được chấp nhận nên bà Đ không phải chịu, trả lại cho bà Đ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0008325 ngày 04/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

[11] Phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12]Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 28-01-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng điều 122, 123, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Diệp Minh P về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc theo “Biên bản đặt cọc mua bán nhà” ngày 24-7-2019 giữa anh Diệp Minh P và bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho anh Diệp Minh P số tiền đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Diệp Minh P về việc buộc bà Nguyễn Thị Đ phải phạt cọc cho anh P số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử đối với số tiền phạt cọc 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) do anh P rút yêu cầu khởi kiện.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải hoàn trả cho anh Diệp Minh P số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đ phải chịu 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

- Anh P phải chịu 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) tạm ứng án phí anh P đã nộp tại biên lai số 0005952 ngày 18/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai số tiền tạm ứng án phí còn trả lại cho anh P 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Đ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0008325 ngày 04/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP.Long Khánh;
- Chi cục THADS TP.Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Thảo