TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 142/2023/DS-PT
Ngày 22 – 9 – 2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai
Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng
Bà Mai Vương Thảo
Thẩm phán dự khuyết: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên Tham gia phiên tòa.

Ngày 22-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2023/TLPT-DS ngày 26-6-2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 19-4-2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2023/QĐ-PT ngày 03-8-2023; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Đào Thị Thanh X**, sinh năm: 1966; Địa chỉ: K2X/Y/Z đường C, quận D, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Hộp thư số xx Bưu cục Sông Hàn, số 64 E, phường G, quận H, thành phố Đà Nẵng; có đơn xét xử vắng mặt.

* *Bị đơn:*

- Ông **Lê Tấn A**, sinh năm: 1981; Địa chỉ: 60-62 đường I, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng; có mặt.
- Ông **Trần Hưng T**, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 169 M, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

* *Người làm chứng:*

- Bà Nguyễn Thị A1, sinh năm 1992; Địa chỉ: Tổ 51, phường O, quận P, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.
- Bà Trần Thị B, sinh năm 1984; Địa chỉ: 01/64 Q, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đào Thị Thanh X

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - bà Đào Thị Thanh X trình bày tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án:*

Do có nhu cầu mua nhà, bà Đào Thị Thanh X có gặp ông Trần Hưng T là người môi giới bất động sản giới thiệu ông Lê Tấn A là chủ nhà muốn bán nhà, đất số H79/47B-K266 đường R, phường S, quận H, thành phố Đà Nẵng (thửa đất số: 4xx, tờ bản đồ số x, diện tích 50,90m^2). Sau khi xem xét toàn bộ ngôi nhà, bà X đã nhờ bạn đến xem nhà lần nữa, bà và ông T đã thỏa thuận giá mua bán ngôi nhà là 2.550.000.000đ. Hai bên thống nhất là ngày 10-11-2021 bà X đặt cọc mua ngôi nhà này 100.000.000đ, khi đặt cọc có bà X và bạn bà X, bà X không yêu cầu ông A và ông T đưa xem giấy tờ nhà vì lúc đó bà nghĩ rằng ông A là chính chủ như ông T nói nên tin tưởng giao tiền cọc. Ông T là người môi giới nên là người làm chứng viết giấy đặt cọc, ông A nhận tiền cọc của bà, các bên hẹn 7 ngày sau ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng, bà sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 2.450.000.000đ. Trong thời hạn 7 ngày ông T có đưa bà bản photo giấy tờ nhà, bà cầm giấy tờ photo và Hợp đồng đặt cọc làm thủ tục vay tại ngân hàng nhưng ngân hàng không cho vay vì bà xác lập giao dịch đặt cọc với người không đủ tư cách pháp lý đối với tài sản giao dịch, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 38xxxx do sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14-12-2017 thì nhà đất số H79/47B-K266 R, phường S, quận H, thành phố Đà Nẵng đứng tên bà Văn Thị Tố L, nên ông A không có quyền nhận tiền cọc. Bà X điện thoại cho ông T nói là bà không mua nhà nữa vì đây có dấu hiệu lừa đảo, ông A, ông T là người vi phạm trong việc nhận tiền cọc, bà yêu cầu ông A trả lại toàn bộ tiền cọc cho bà nhưng ông A và ông T không chịu.

Nay bà X khởi kiện yêu cầu ông A và ông T liên đới chịu trách nhiệm trả tiền cọc cho bà là 100.000.000đ và tiền phạt cọc là 100.000.000đ, tổng cộng: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), lỗi là do ông A không phải là chủ sở hữu nhà nhưng nhận tiền cọc mua bán nhà.

** Bị đơn - ông Lê Tấn A trình bày trình bày tại Đơn trình bày và quá trình giải quyết vụ án:*

Ông Lê Tấn A, bà Nguyễn Thị A1 và bà Trần Thị B có góp chung vốn để kinh doanh bất động sản. Tháng 10-2021, ông A, bà B và bà A1 góp tiền chung mua nhà đất số H79/47B-K266 R, phường S, quận H, thành phố Đà Nẵng của bà Văn Thị Tố L, mục đích là để bán lại kiếm lãi. Sau khi trả hết tiền mua nhà cho bà L thì bà A1, bà B và ông A thống nhất: bà A1 là người đại diện đứng tên hợp đồng chuyển nhượng (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06-11-2021, số công chứng 00xxxx, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng V), ông Tấn A là người đại diện đứng ra giao dịch, nhận cọc, bán nhà. Sau khi mua nhà của bà L thì ông A sửa chữa lại và đăng trên mạng rao bán nhà, có nhờ Trần Hưng T (môi giới bất động sản) tìm khách. Ông T có môi giới dẫn bà Đào Thị Thanh X đến mua căn nhà này, 02 bên thống nhất giá bán là 2.550.000.000đ. Sau 02 lần xem nhà, ngày 10-11-2021 hai bên ký Hợp đồng đặt cọc, bà X đặt cọc 100.000.000đ, hẹn sau 7

ngày ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và bà X Thanh toán số tiền còn lại là 2.450.000.000đ. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc thì quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bên bán không chuyển nhượng tài sản thì phải chịu bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc là 200.000.000đ, nếu bên mua không mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc. Bà X và bạn bà X (là người bà X dẫn theo) hoàn toàn biết việc ông Tấn A là người bán nhà và nhận cọc, người đứng tên giấy tờ nhà là bà L là tên một người người khác. Nhưng sau khi đặt cọc, đến ngày ra công chứng thì ông A được ông T báo lại là bà X báo cho ông T là không mua nữa, ngân hàng không cho bà X vay tiền nên bà X không có tiền mua nhà, nhưng vì ông Tấn A, bà B và bà A1 cũng cần chuyển nhượng căn nhà này, ông A đồng ý gia hạn thêm cho bà X tối đa 01 tuần để bà X kiếm tiền để mua nhà, nhưng bà X không chịu và bỏ cọc. Mọi giao dịch với bà X đều thông qua ông T.

Nay bà X yêu cầu ông A và ông T hoàn cọc và phạt cọc thì ông A không đồng ý. Ông A cho rằng việc ông A đứng ra giao dịch, nhận cọc là hoàn toàn hợp pháp, được sự đồng ý của cả bà A1 và bà B, việc bà X thỏa thuận mua nhà và đặt cọc mua bán hoàn toàn tự nguyện. Trường hợp đến thời điểm ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng mà có tranh chấp, ông A không chuyển nhượng được thì ông A sai và chịu trách nhiệm phạt cọc cho bà X. Nhưng do bà X không vay được tiền và tự bỏ cọc nên lấy lý do là ông A không phải là chủ sở hữu nhà, nhận tiền cọc là sai để không mua nhà nữa và buộc ông A hoàn tiền cọc và bồi thường là không đúng. Ông A khẳng định nhà, đất số H79/47B-K266 R, phường S, quận H, thành phố Đà Nẵng là của ông cùng bà B, bà A1 góp vốn nhận chuyển nhượng của bà Văn Thị Tố L, đã thanh toán hết tiền mua nhà cho bà L, các bên thỏa thuận nếu tìm được người mua nhà bà L ra công chứng ký các giấy tờ chuyển nhượng cho người mua. Do bà X bỏ cọc không mua nữa, ông A tiếp tục rao bán căn nhà trên nhưng không có người mua. Ông Tấn A, bà B, bà A1 và bà L thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng đứng tên bà A1, chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Trần Thị B (số công chứng 00xxxx, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-12-2021 tại Văn phòng Công chứng V), và bà B làm thủ tục đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (theo hồ sơ số 113423.CN.006), sau một thời gian thì căn nhà đã được chuyển nhượng cho người khác.

** Bị đơn - ông Trần Hưng T trình bày tại Đơn trình bày và quá trình giải quyết vụ án:*

Ông Trần Hưng T biết ông Lê Tấn A là chủ nhà số H79/47B-K266 R, phường S, quận H, thành phố Đà Nẵng, ông Tấn A có nhờ ông T (là người môi giới bất động sản) tìm khách mua nhà. Ông T có dẫn bà Đào Thị Thanh X đến gặp ông A, xem nhà. Sau khi xem nhà trong vòng hai ngày, ngày thứ ba thì hai bên đồng ý mua bán. Chiều 10-11-2021, ông T liên hệ cho ông A và bà X đến làm thủ tục đặt cọc (bà X đến cùng với bạn bà X), bà X đồng ý đặt cọc 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận 7 ngày sau là ngày 16-11-2021 hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 15-11-2021, bà X điện cho ông T báo lại là ngân hàng nói chủ nhà và người nhận cọc không chính chủ nên

không cho bà vay tiền, xin thêm ông A mấy ngày nữa để làm thủ tục, ông A cho gia hạn thêm tối đa 1 tuần, nhưng bà X lúc đó đổi ý không chịu và nói không mua nữa, bà X cũng không đến công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà X về việc trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc, ông T không chấp nhận vì: ông T là người môi giới, việc nhận tiền cọc và đặt cọc là việc của ông A và bà X, nên ông T không đồng ý với yêu cầu của bà X. Ông T biết ông A là chủ nhà nên ông A có quyền nhận tiền cọc, việc bà X không ra công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tự ý bỏ cọc là lỗi của bà X.

** Người làm chứng - bà Trần Thị B trình bày:*

Vào thời điểm tháng 10-2021, bà Trần Thị B có chung tiền với ông Lê Tấn A và bà Nguyễn Thị A1 để mua căn nhà số H79/47B-K266 R, phường S, quận H, thành phố Đà Nẵng của bà Văn Thị Tố L và hẹn bà L vào ngày 06-11-2021 đi công chứng. Bà B, ông Tấn A và bà A1 thống nhất để cho bà Nguyễn Thị A1 đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng, ông A tìm khách bán nhà và nhận cọc. Sau đó ông A tìm được khách là bà Đào Thị Thanh X và hẹn ngày ra công chứng là ngày 16-11-2021. Nhưng bà X đã không đến như đã hẹn, bà B có nghe ông A đồng ý gia hạn cho bà X thêm 5 ngày nữa để tiếp tục đi công chứng nhưng bà X vẫn không đến thì xem như bà X bỏ cọc và cuộc giao dịch mua bán căn nhà không thành công. Sau khi bán cho bà X không được, 03 người lại thống nhất sang tên cho bà B để thế chấp nhà vay ngân hàng, thời gian sau căn nhà đã được chuyển nhượng cho người khác. Đối với số tiền ông A nhận cọc của bà X là 100.000.000đ, bà B không có ý kiến gì vì giữa bà B, ông Tấn A, bà A đã tự giải quyết.

** Người làm chứng - bà Nguyễn Thị A trình bày:*

Bà Nguyễn Thị A, bà Trần Thị B và ông Lê Tấn A có chung vốn mua bán bất động sản từ vài năm trước. Vào khoảng tháng 10-2021, bà A, bà B và ông Tấn A có góp vốn mua nhà và đất số H79/47B-K266 R, phường S, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của bà Văn Thị Tố Loan để bán lại lấy lãi và thống nhất để bà A đại diện đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 06-11-2021 tại Văn phòng Công chứng V. Để thuận tiện công việc, 03 người thống nhất để ông Tấn A tìm khách và nhận cọc. Sau đó ông Tấn A tìm được khách là bà Đào Thị Thanh X, ông A và bà X thỏa thuận giá bán là 2.550.000.000đ, nhận cọc 100.000.000đ và hẹn ngày 16-11-2021 ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà X trả hết tiền còn lại. Tuy nhiên, đến ngày 16-11-2021 bà X không đến như đã hẹn, bà A1 có nghe ông Tấn A báo lại là bà X không vay được tiền nên không mua nữa. Vì cần bán căn nhà này nên 03 người thống nhất kéo dài thêm 5 ngày nữa để bà X chuẩn bị dòng tiền, ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà X không vẫn không đến. Việc bà X không ra công chứng được xem như bà X tự bỏ cọc và việc giao dịch mua bán không thành công, lỗi sai hoàn toàn thuộc về bà X khi không giữ đúng cam kết. Sau khi giao dịch với bà X không thành công, vì bà A1 không đủ điều kiện vay ngân hàng nên bà A1, ông Tấn A, bà B thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và bà A1, bà L ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất với bà Trần Thị B vào ngày 20-12-2021, bà B làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sau thời gian thì nhà đất trên đã được chuyển nhượng lại cho người khác. Bà Nguyễn Thị A1 xác định việc ông Lê Tấn A nhận tiền cọc 100.000.000đ của bà Đào Thị Thanh X là hoàn toàn đúng, được sự đồng ý của những người góp vốn là bà và bà B. Đối với số tiền ông A nhận cọc của bà X, bà A không có ý kiến gì vì giữa bà B, ông Tấn A, bà A1 đã tự giải quyết.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người Tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Đối với nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tòa án nhân dân quận hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 19-4-2023 như sau:*

Căn cứ vào: Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Đào Thị Thanh X đối với ông Lê Tấn A, ông Trần Hưng T.

Không chấp nhận yêu cầu về việc bà Đào Thị Thanh X buộc ông Lê Tấn A, ông Trần Hưng T liên đới chịu trách nhiệm trả tiền cọc cho bà là 100.000.000đ và tiền phạt cọc là 100.000.000đ, tổng cộng: 200.000.000đ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm bà Đào Thị Thanh X phải chịu là: 10.000.000đ. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ bà Đào Thị Thanh X nộp theo biên lai thu số 000xxxx ngày 07-3-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Bà X còn phải nộp 5.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

** Đơn kháng cáo:* Ngày 23-5-2023, bà Đào Thị Thanh X có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tuyên hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hải Châu và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà để buộc ông Lê Tấn A và ông Trần Hưng T liên đới trả cho bà số tiền 200.000.000đ.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người Tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị Thanh X do không có căn cứ; áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo - bà Đào Thị Thanh X có Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt bà X.

Những người làm chứng đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để Tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Đào Thị Thanh X:

[2.1] Lý do bà Đào Thị Thanh X kháng cáo như sau: Toà án cấp sơ thẩm xác định không đúng tư cách người Tham gia tố tụng, bà Nguyễn thị A1 và bà Trần Thị B phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chứ không phải người làm chứng. Đồng thời, không đưa bà Văn Thị Tố L, Văn phòng Công chứng V và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận hải Châu Tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do vậy, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 10-11-2021, ông Lê Tấn A và bà Đào Thị Thanh X có ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc về việc bà X đặt cọc cho ông Tấn A số tiền 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ K266/H79/47B đường R, thành phố Đà Nẵng. Hợp đồng có ông Trần Hưng T Tham gia làm chứng.

Nhà và đất K266/H79/47B đường R là của ông Lê Tấn A, bà Nguyễn Thị A1, bà Trần Thị B cùng nhau góp tiền để nhận chuyển nhượng từ bà Văn Thị Tố L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06-11-2021, số công chứng 00xxxx, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng V. Sau đó, bà A1, bà B và ông A thống nhất bà A1 là người đại diện đứng tên hợp đồng chuyển nhượng và ông Tấn A là người đại diện đứng ra giao dịch, nhận cọc, bán nhà.

Do vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 10-11-2021 giữa ông Lê Tấn A và bà Đào Thị Thanh X có nội dung và hình thức phù hợp với Điều 328 Bộ luật Dân sự nên có giá trị để các bên thực hiện.

[2.3] Tại Hợp đồng đặt cọc hai bên đã thoả thuận đến ngày 16-11-2021 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Tuy nhiên, đến ngày 15-11-2021 bà X đề nghị ông Tấn A gia hạn thêm cho bà mấy ngày nữa để vay tiền. Ông Tấn A đồng ý gia hạn thêm một tuần nhưng bà X vẫn không thực hiện được như thỏa thuận. Do vậy, bà X là người vi phạm hợp đồng nên số tiền cọc 100.000.000đ thuộc về ông Tấn A như hai bên đã thoả thuận và pháp luật quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đào Thị Thanh X, không chấp nhận yêu cầu của bà X buộc ông Lê Tấn A, ông Trần

Hưng T liên đới chịu trách nhiệm trả tiền cọc cho bà 100.000.000đ và tiền phạt cọc 100.000.000đ, tổng cộng 200.000.000đ là đúng pháp luật.

[2.4] Trong quan hệ đặt cọc này chỉ có hai bên Tham gia và có quyền lợi, nghĩa vụ cần phải thực hiện với nhau là ông Lê Tấn A và bà Đào Thị Thanh X. Các ông bà gồm bà Nguyễn Thị A, bà Trần Thị B, bà Văn Thị Tố L, Văn phòng Công chứng V, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Hải Châu không có quyền lợi hoặc nghĩa vụ gì với nhau hoặc với quan hệ đặt cọc giữa ông Tấn A và bà X. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm không cần thiết phải đưa những người này Tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án của Toà án cấp sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng gì làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên không có căn cứ để Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm như đơn kháng cáo của bà Đào Thị Thanh X yêu cầu. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà X không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà X; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị Thanh X không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 326/2016 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: Không chấp nhận Đơn kháng cáo của bà Đào Thị Thanh X.

I. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 19-4-2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Đào Thị Thanh X đối với ông Lê Tấn A, ông Trần Hưng T.

Không chấp nhận yêu cầu về việc bà Đào Thị Thanh X buộc ông Lê Tấn A, ông Trần Hưng T liên đới chịu trách nhiệm trả tiền cọc cho bà là 100.000.000đ và tiền phạt cọc là 100.000.000đ, tổng cộng: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm bà Đào Thị Thanh X phải chịu là: 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ (Năm triệu đồng) bà Đào Thị Thanh X nộp theo biên lai thu số 000xxxx ngày 07-3-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Bà X còn phải nộp 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đào Thị Thanh X phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 000xxxx ngày 01-6-2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; đã nộp xong.

III. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 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.

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND Q. Hải Châu, TPĐN;
- Chi cục THANHDS Q. Hải Châu, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai