TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2023/DS-PT
Ngày: 27-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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 **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Hữu Thịnh**;

Bà **Lê Thị Anh Đào**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Trần Thị Bích Cẩm** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam***: Bà **Lê Thị Ngọc Linh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 112/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30A/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Vũ L, sinh năm 1993.

Địa chỉ: thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1997; địa chỉ: Số 14 đường M, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn: bà Hà Thị D, sinh năm 1968.

Địa chỉ: khối B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

3. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Vũ L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị Thanh H trình bày:

Ngày 13/4/2020, ông Nguyễn Vũ L và bà Hà Thị D có ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng cho ông L quyền sử dụng diện tích đất 216m^2, thuộc thửa đất số 373-23, tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, thị xã Đ. Phần đất nói trên bà D được trúng đấu giá và đang làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc thì ông L đặt cọc cho bà D số tiền 200.000.000 đồng, trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 13/4/2020 đến ngày 13/7/2020, bà D phải làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất nói trên tại cơ quan có thẩm quyền. Nếu quá thời hạn thỏa thuận mà bà D không thực hiện theo cam kết thì bà D phải bồi thường cho ông L gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc của ông L, bà D đã không thực hiện đúng thỏa thuận giữa hai bên, ông L nhiều lần yêu cầu bà D trả lại tiền đặt cọc nhưng bà D không thực hiện. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hà Thị D phải trả cho ông Nguyễn Vũ L số tiền là 400.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Ngoài ra, ông L không có yêu cầu nào khác.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Hà Thị D trình bày:

Vào ngày 13/4/2020, giữa bà D và ông L có ký Hợp đồng đặt cọc như ông L đã trình bày. Bà D đã nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông L và hẹn đến ngày 13/7/2020 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi trúng đấu giá thửa đất số 373-23, tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, bà D nộp thuế bị trễ nên không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà D không thể ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 373-23, tờ bản đồ số 01 tại thôn P, xã Đ, thị xã Đ cho ông L như thỏa thuận. Nay, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng thì bà D đồng ý trả trong thời gian sớm nhất.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng các Điều 26, 35, 39, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 328, 468 Bộ luật Dân sự; Luật Phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Vũ L về việc yêu cầu phạt cọc bà D số tiền 150.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vũ L đối với bà Hà Thị D về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc bà Hà Thị D có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Vũ L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng: 250.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Vũ L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Hà Thị D trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng theo đúng như đơn khởi kiện mà nguyên đơn đã nộp.

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 để 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 phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, bị đơn bà Hà Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án; nguyên đơn ông Nguyễn Vũ L không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ L thì thấy:

[2.1] Ông Nguyễn Vũ L và bà Hà Thị D đều thừa nhận hai bên có lập văn bản giao nhận tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là bà D chuyển nhượng cho ông L quyền sử dụng thửa đất số 373-23, tờ bản đồ số 01 tại thôn Phong Lục Tây, xã Điện Thắng Nam, thị xã Điện Bàn với giá 570.000.000 đồng và bà D đã nhận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

[2.2] Xét thấy, giao dịch đặt cọc giữa ông L và bà D đảm bảo các điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự; đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, bà D thừa nhận lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết là thuộc về bà D và bà D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ L chỉ yêu cầu bà D trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền

50.000.000 đồng, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm ông L đã ủy quyền cho bà H được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà H là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa hay cưỡng ép. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ L về việc phạt cọc bà D số tiền 150.000.000 đồng và chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của ông Nguyễn Vũ L, buộc bà Hà Thị D có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Vũ L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng 250.000.000 đồng là có căn cứ, đảm bảo quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Vũ L kháng cáo cho rằng, do người đại diện theo ủy quyền hiểu sai ý kiến của ông L, đã rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm là không đúng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của Kiểm sát viên.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Vũ L phải chịu 300.000 đồng theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 148 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 và 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. Xử:

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vũ L về việc phạt cọc bà Hà Thị D số tiền 150.000.000 *(Một trăm năm mươi triệu)* đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vũ L đối với bà Hà Thị D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc bà Hà Thị D trả cho ông Nguyễn Vũ L số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng; tổng cộng là 250.000.000 *(Hai trăm năm mươi triệu)* đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Án phí dân sự sơ thẩm: bà Hà Thị D phải chịu 12.500.000 *(Mười hai triệu năm trăm nghìn)* đồng; ông Nguyễn Vũ L không phải chịu, hoàn trả cho ông L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 10.000.000 *(Mười triệu)* đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001137 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam *(do bà Trần Thị Thanh H nộp thay)*.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Vũ L phải chịu 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông L đã nộp 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001218 ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam *(do bà Trần Thị Thanh H nộp thay)*.

Trường hợp bản án 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án *(27/6/2023)*.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thị xã Điện Bàn;
- VKSND thị xã Điện Bàn;
- Chi cục THADS thị xã Điện Bàn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo