TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2022/DS-PT
Ngày: 28/4/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thủy

*Các Thẩm phán:*Bà Nguyễn Minh Lý và ông Nguyễn Văn Quế

- Thư ký phiên toà: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa*:* Bà Lê Thị Hương Giang - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2022/TLPT-DS ngày 17/02/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DSST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số19/2022/QĐ-PT ngày01 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thanh H , sinh năm 1976(vắngmặt);

Địa chỉ: Tổ 07, phường QV, TP. TN , tỉnh Thái Nguyên;

Đại diện theo uỷ quyền: Anh Đào Xuân T , sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: xóm NL , xã LS, TP.TN , tỉnh Thái Nguyên.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B , sinh năm 1946(có mặt);

Địa chỉ: Tổ 3, phường TL , TP. TN , tỉnh Thái Nguyên

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn C , sinh năm 1946 (chồng bà B , vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 07, phường QV, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo uỷ quyền của ông C:Bà Nguyễn Thị B , sinh năm 1946

Địa chỉ: Tổ 07, phường QV, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên

4. Người kháng cáo: Chị Phạm Thanh H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn chị Phạm Thanh H , đại diện theo uỷ quyền anh Đào Xuân T trình bày:

Ngày 04/9/2021 chị H ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị B mua thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10, diện tích 571m^2, tài sản trên đất có 01 căn nhà xây 03 gian cấp 4 đã cũ, tại tổ 3, phường TL , thành phố TN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị B . Giá thoả thuận chuyển nhượng là 780.000.000 đồng, chị H đã đặt cọc 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 18/9/2021 hai bên sẽ làm hợp đồng công chứng và giao nốtsố tiền còn lại 730.000.000 đồng. Bên bán vi phạm phải chịu phạt cọc gấp 3 lần, cả tiền hoàn trả và bồi thường cho bên mua là 150.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc khoảng 02 tiếng sau bà B gọi điện nói do chồng con bà không đồng ý bán, nên không bán nữa, xin trả lại tiền đặt cọc. Nay chị Phạm Thanh H , đại diện theo uỷ quyền anh Đào Xuân T yêu cầu Toà án buộc bà B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không thực hiện, bà B phải trả lại số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc theo thoả thuận trong hợp đồng trả cho chị H 150.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà B thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất như bên nguyên đơn chị H trình bày là đúng.Về nguồn gốc đất chuyển nhượng do bố mẹ đẻ bà tặng cho vợ chồng ông bà năm 1980, năm 1985 vợ chồng ông bà xây dựng căn nhà 03 gian, tường xây gạch, mái lợp ngói và sử dụng cho đến nay.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà B có nhận 50 triệu đồng của chị H. Do không hỏi ý kiến của chồng là ông Nguyễn Văn C và các con, nên chồng và các con bà B không đồng ý bán, vì đây là tài sản chung vợ chồng bà và ông C. Khoảng 02 tiếng sau khi nhận đặt cọc, bà B đã gọi điện cho chị H nói rõ là chồng bà không đồng ý bán và xin trả lại tiền đặt cọcvà bồi dưỡng cho chị H số tiền 15.000.000 đồng, nhưng chị H không đồng ý. Nay bà B nhất trí trả lại tiền đặt cọc 50 triệu đồng, không nhất trí tiếp tục thực hiện hợp đồng và phạt cọc như bên nguyên đơn yêu cầu.

Với nội dung trên,tại bản án dân sơ thẩm số 01/2022/DSSTngày 14/01/2022của Tòa án nhân dân thành phố TN đã xét xử và quyết định:*Áp dụng:*khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, Điều 218; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự; Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Mục 1 phần I Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thanh H về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị B .

1.1Xác định hợp đồng đặt cọc ngày 04/9/2021 giữa chị Phạm Thanh H với bà Nguyễn Thị B về việc chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10, diện tích 571m^2 tại tổ 3, phường TL , thành phố TN vô hiệu toàn bộ.

1.2Buộc bà Nguyễn Thị B trả lại chị Phạm Thanh H số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng)

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, chị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà B không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương tứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị B ; Chị Phạm Thanh H chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả chị Phạm Thanh H 17.300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000665 ngày 29/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN.

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 nguyên yêu cầu 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày25/01/2022, chị Phạm Thanh H (người đại diện theo ủy quyền ông Đào Xuân T) nộp đơn kháng cáo tại Tòa án. Nội dung là không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2022/DSST ngày 14/01/2022của Tòa án nhân dân thành phố TN.

Tại phiên toà phúc thẩmcác đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể: Bà Nguyễn Thị B sẽ có trách nhiệm trả cho chị Phạm Thanh H số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và trả thêm số tiền là 15.000.000đ. Tổng cộng là 65.000.000đồng. Anh Đào Xuân T là người đại diện theo ủy quyền của chị H nhất trí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ Điều 300 Bộ luật dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 14/01/2022của Tòa án nhân dân thành phố TN theo hướngcôngnhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1.]Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị B và anh Đào Xuân T là người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thanh H đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả cho chị Phạm Thanh H số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và trả thêm số tiền là 15.000.000đ. Tổng số tiền bà B phải trả cho chị H là 65.000.000đồng. Chị Phạm Thanh H được quyền nhận số tiền 65.000.000đ do bà B trả.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, chị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà B không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

[2.]Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị B , do bà B là người cao tuổi.Chị Phạm Thanh H chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị Phạm Thanh H 17.300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000665 ngày 29/10/2021của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000933 ngày 27/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên về quan điểm giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300; Điều 309; Điều 148Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả cho chị Phạm Thanh H số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và trả thêm số tiền là 15.000.000đ. Tổng số tiền bà B phải trả cho chị H là 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng). Chị Phạm Thanh H được quyền nhận số tiền 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng) do bà B trả.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, chị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà B không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị B .

Chị Phạm Thanh H chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị Phạm Thanh H 17.300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000665 ngày 29/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phạm Thanh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000933 ngày 27/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

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 các điều 6,7a,7b 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 Thái Nguyên;
- THADS TP.Thái Nguyên;
- TAND TP.Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA;
- Lưu Tòa DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thủy