

Bản án số: **120/2023/DS - PT**

Ngày: 06 – 9 – 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Mai

Bà Trần Thị Bé

- 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 Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 9 năm 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: 65/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 06 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2023/QĐPT – DS ngày 02 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 186/2023/QĐ – PT ngày 16 tháng 8 năm 2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 137/TB-TA ngày 31/8/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị H, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Tổ X, khối A, phường B, thành phố C, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân T, sinh năm: 1990, địa chỉ: Số XX đường D, phường E, thành phố C, tỉnh Quảng Nam, là người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền ngày 22/06/2022). Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Lâm Quang T1, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Số XX F, phường G, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1950, địa chỉ: số 06 F, phường G, quận S, thành phố Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 26/11/2022). Có mặt

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1950 và ông Lâm Quang T1, sinh năm: 1978; Cùng địa chỉ: số 06 F, phường F, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Bà Nguyễn Thị L đại diện cho ông Lâm Quang T1 tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 26/11/2022). Có mặt

3.2. Bà Lâm Thị Phương T2, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Số 1X đường J, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

4. Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị H, là nguyên đơn và ông Lâm Quang T1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị H và đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Xuân T trình bày:*

Ngày 02.11.2017, bà Đỗ Thị H (bà Hoa) và ông Lâm Quang T1 (ông Trung) có giao kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 3XXX, tờ bản đồ số 2, tại thôn 3, xã M, thành phố C, tỉnh Quảng Nam, gồm: diện tích 705,6m² đất đã được cấp giấy chứng nhận và 2300m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận và ngôi nhà cấp 1 diện tích 114m² với giá 4.000.000 đồng/m². Ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông T1 đã nhận của bà Hoa số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng tiền mặt.

Đến năm 2019, do ông T1 không thực hiện thủ tục đề xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.300m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Hoa đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Sơn Trà yêu cầu ông T1 thực hiện nghĩa vụ theo quy định.

Sau các lần hòa giải, tại Biên bản hòa giải ngày 08.8.2019, ông T1 và bà Hoa cùng thống nhất trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 08.8.2019 ông T1 có trách nhiệm nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.300m² đất chưa có giấy chứng nhận, hết thời hạn này mà ông Lâm Quang T1 không cung cấp được văn bản chứng minh cho việc cơ quan chức năng đã thụ lý hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2.300m² đất chưa được cấp giấy thì ông Lâm Quang T1 phải thực hiện đúng nghĩa vụ đã ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 02.11.2017, tức ông T1 phải trả lại số tiền cọc đã nhận và chịu phạt gấp 05 lần số tiền cọc đã nhận.

Tuy nhiên, cho đến nay ông T1 vẫn giữ tiền cọc đã nhận nhưng không thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thỏa thuận, cũng không

có bất kỳ thông báo nào cho bà Hoa được biết, vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc là phải thực hiện các thủ tục liên quan để chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Bà Hoa vẫn mong muốn tiếp tục giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, sẵn sàng nhận ủy quyền, đại diện cho ông T1 thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2300m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Do đó, đối với phần đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn bà Hoa đồng ý mua, hạn 45 ngày sẽ hoàn tất hồ sơ thủ tục mua bán. Đối với phần đất 2.300m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận, thì bà Hoa vẫn để nguyên tiền cọc là 300.000.000 đồng, khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên sẽ tiến hành chuyển nhượng tiếp.

Trường hợp ông T1 không đồng ý chuyển nhượng thì yêu cầu ông T1 phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.800.000.000đ (*Một tỉ tám trăm triệu đồng*) theo đúng với thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 02.11.2017.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần giá trị của khoản tiền yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu ông T1 phải trả lại tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

Nguyên đơn thống nhất với Chứng thư thẩm định của Công ty TNHH thẩm định giá VNG xác định diện tích đất là 705,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 3XXX, tờ bản đồ số 2 tại thôn 3, xã M, TP C, tỉnh Quảng Nam là: 7.761.600.000 đồng (*Bảy tỷ, bảy trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm ngàn đồng*).

* Bị đơn ông Lâm Quang T1, người đại diện hợp pháp của ông T1 là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ông Lâm Quang T1 có ký hợp đồng đặt cọc với bà Đỗ Thị H vào ngày 02/11/2017 như trình bày của nguyên đơn. Ông T1 đã nhận số tiền 300.000.000 đồng từ bà H. Tuy nhiên, hiện nay hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang nộp tại UBND xã M, TP C chưa được chính quyền địa phương giải quyết nên việc chuyển nhượng chưa hoàn thành.

Quan điểm của ông T1 vẫn tiếp tục chuyển nhượng cho bà Hoa toàn bộ diện tích đất bao gồm: 705,6m² đất đã được cấp giấy chứng nhận và 2300m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận tại với thửa đất số 3XXX, tờ bản đồ số 2 tại thôn 3, xã M, thành phố C, tỉnh Quảng Nam, với giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng/m² theo đúng nội dung tại Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Quang T1 và bà Đỗ Thị H được

ký kết ngày 02.11.2017, sau khi được cấp chính quyền địa phương cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Lâm Quang T1 phải trả lại số tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng ông T1 không đồng ý.

Ông T1 không đồng ý với việc yêu cầu định giá tài sản của nguyên đơn, đối với giá trị định giá theo Chứng thư thẩm định của Công ty TNHH thẩm định giá VNG xác định diện tích đất là 705,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 3XXX, tờ bản đồ số 2 tại thôn 3, xã M, TP C, tỉnh Quảng Nam là: 7.761.600.000 đồng, ông T1 không có ý kiến gì.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị L, ông Lâm Quang T1 (do bà L đại diện) và bà Lâm Thị Phương T2 thông nhất những nội dung đã trình bày như trên của bị đơn.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà:*

- *Về thủ tục tố tụng:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Theo đó việc thụ lý vụ án, tổ chức hòa giải, thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng và việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu của Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đều thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng.

- *Về nội dung vụ án:* căn cứ các Điều 117, 122, 131, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100 Luật đất đai năm 2013, có cơ sở:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H đối với ông Lâm Quang T1. Đề nghị HĐXX: Buộc ông Lâm Quang T1 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị H số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị H đối với ông Lâm Quang T1 về việc buộc ông Lâm Quang T1 chịu tiền phạt cọc số tiền là 150.000.000 đồng.

** Về chứng cứ:*

Những sự kiện không cần phải chứng minh: Hợp đồng đặt cọc (Mua bán nhà, đất) ngày 02.11.2017 giữa bên mua là bà Đỗ Thị H với bên bán là ông Lâm Quang T1. Tài sản mua bán là nhà và đất xã M, TP C, tỉnh Quảng Nam.

Những tình tiết các bên thống nhất: Bên mua là bà Hoa đã đặt cọc cho bên bán là ông Lâm Quang T1 số tiền 300.000.000 đồng

Những tình tiết các bên không thống nhất:

- Bà Đỗ Thị H yêu cầu ông Lâm Quang T1 phải trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc tổng cộng là 450.000.000 đồng. Ông Lâm Quang T1 không đồng ý, bà H không mua thì mất cọc.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 100, 188 Luật Đất đai

- Điều 116, 117, 122, 123, 131, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*" của bà Đỗ Thị H với ông Lâm Quang T1.

Xử:

1. Buộc ông Lâm Quang T1 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị H số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*).

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

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị H về việc buộc ông Lâm Quang T1 phải trả tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Về án phí: Ông T1 phải chịu số tiền 15.000.000 đồng (*mười lăm triệu đồng*)

Bà Hoa phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là 7.500.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án: 33.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0006529 ngày 10.11.2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà. Bà

Hoa được hoàn lại số tiền: 25.500.000 đồng (*hai mươi lăm triệu, năm trăm ngàn đồng*)

- Chi phí định giá: buộc ông Lâm Quang T1 phải trả lại cho bà Đỗ Thị H số tiền 15.000.000 đồng (*mười lăm triệu đồng*)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 23 tháng 5 năm 2023 ông Phạm Xuân T người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Thị H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lâm Quang T1 trả lại cho bà Đỗ Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 150.000.000đồng.

* Ngày 17 tháng 5 năm 2023 và ngày 19 tháng 5 năm 2023, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, với lý do ông Lâm Quang T1 không khởi kiện, nên không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc ông T1 chịu án phí với số tiền 15.000.000đ và tiền chi phí thẩm định giá với số tiền 15.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị L, đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị H; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Quang T1; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H đối với ông Lâm Quang T1, buộc ông Lâm Quang T1 trả lại cho bà Đỗ Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 150.000.000đồng. Tổng cộng là 450.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án:

[1.1] Ngày 02.11.2017, bà Đỗ Thị H và ông Lâm Quang T1 ký Hợp đồng đặt cọc (*V/v mua bán nhà đất*), theo đó: bà Hoa đặt cọc cho ông T1 số tiền 300.000.000 đồng để bảo đảm cho việc chuyển nhượng thửa đất số 3XXX, tờ bản đồ số 2, diện tích đất là 705,6m², ngôi nhà có diện tích xây dựng là 114m² gắn liền với đất đã được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận số AD 399829 do ngày 26.9.2005

cho ông Lâm Quang T1 và phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận là 2.300m², tại thôn 3 xã M, thành phố C, tỉnh Quảng Nam; Thời hạn đặt cọc là sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất ngoài sổ chưa được cấp 2.300m².

Đến năm 2019, ông T1 vẫn thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.300m² chưa được cấp giấy chứng nhận theo Hợp đồng đặt cọc, nên bà Hoa đã khởi kiện và được TAND quận Sơn Trà thụ lý vụ án số 53/2019/TLST – DS ngày 24/4/2019. Tại Biên bản hòa giải ngày 08/8/2019, ông T1 và bà Hoa thống nhất thỏa thuận: Trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 08/8/2019 ông T1 có trách nhiệm nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.300m² đất chưa có giấy chứng nhận, hết thời hạn này mà ông T1 không cung cấp được văn bản chứng minh cho việc cơ quan chức năng đã thụ lý hồ sơ xin cấp giấy thì ông T1 phải thực hiện nghĩa vụ đã ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 (tức ông T1 phải trả lại số tiền cọc đã nhận và chịu phạt gấp 05 lần số tiền cọc đã nhận); Và bà Hoa rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, ông T1 vẫn không thực hiện theo cam kết tại Biên bản hòa giải ngày 08/8/2019. Do đó, bà Hoa tiếp tục khởi kiện, yêu cầu ông T1 trả lại số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc đã ký, tổng cộng là 1.800.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của bà Hoa rút một phần giá trị của khoản tiền yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu ông T1 phải trả lại tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 450.000.000 đồng.

[1.2] Bản án sơ thẩm cho rằng, tại thời điểm bà Hoa và ông T1 ký kết hợp đồng đặt cọc, hai bên đều biết trong tổng diện tích đất nhận cọc là 3.005,6m² thì ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ngoài sổ là 2.300m², không có giấy tờ pháp lý được quy định tại Điều 100 Luật đất đai, Hợp đồng đặt cọc có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết chưa đủ điều kiện và vi phạm điều cấm của pháp luật, vô hiệu theo Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông T1 phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 theo Điều 131 Bộ luật dân sự; Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với số tiền 150.000.000 đồng.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị H:

[2.1] Theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc thì ông Lâm Quang T1 là người nhận cọc để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngôi nhà có diện tích xây dựng là 114m² gắn liền với đất có tổng diện tích 3.005,6m², trong đó, diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất là 705,6m², diện tích đất chưa được cấp giấy

chứng nhận QSD đất là 2.300m², tại thôn 3 xã M, thành phố C, tỉnh Quảng Nam; có số thửa 3XXX, tờ bản đồ số 2; số AD 399829 do UBND thành phố C cấp ngày 26.9.2005 cho ông T1; Thời hạn hai bên thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc là *sau khi ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.300m² chưa được cấp giấy chứng nhận*; Và ông T1 có nghĩa vụ làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.300m² đó. Tuy nhiên, ông T1 không thực hiện các thủ tục mà ông phải có trách nhiệm thực hiện để được cấp giấy chứng nhận, dẫn đến việc khởi kiện của bà H vào năm 2019. Tại biên bản hòa giải ngày 08/8/2019, ông T1 và bà H thống nhất thỏa thuận: *trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 08/8/2019 ông T1 có trách nhiệm nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.300m² đất chưa có giấy chứng nhận, hết thời hạn này mà ông T1 không cung cấp được văn bản chứng minh cho việc cơ quan chức năng đã thụ lý hồ sơ xin cấp giấy thì ông T1 phải thực hiện nghĩa vụ đã ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 (tức ông T1 phải trả lại số tiền cọc đã nhận và chịu phạt gấp 05 lần số tiền cọc đã nhận)*. Qua tài liệu, chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được, tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp có cơ sở xác định, ông T1 là người quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 2.300m² chưa có giấy chứng nhận, đất không nằm trong quy hoạch, không có tranh chấp, nhưng ông T1 chưa thực hiện việc nộp hồ sơ để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như cam kết. Do đó, ông T1 là người vi phạm cam kết đối với bà H là bên đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về ông T1. Quá trình giải quyết vụ án, bà H đề nghị ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất nhà, đất 705,6m² đã được cấp giấy chứng nhận và số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc sẽ chuyển thành tiền đặt cọc cho diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận hoặc ông T1 ủy quyền để bà Hoa đi làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận nhưng ông T1 vẫn không đồng ý. Do đó, ông T1 phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc là gấp năm lần số tiền đã nhận, tương ứng với số tiền 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H chỉ yêu cầu phạt cọc 150.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của bà H, có lợi cho ông T1 là bên nhận đặt cọc, không trái pháp luật nên chấp nhận.

Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên bị vô hiệu, chỉ chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà H buộc ông T1 trả lại số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 150.000.000 đồng là không phù hợp với phân tích, nhận định trên. Do đó, HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Hoa, chấp nhận số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng như yêu cầu khởi kiện của bà Hoa.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lâm Quang T1: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn ông Lâm Quang T1 phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí định giá tài sản theo quy định tại các Điều 147, 165 Bộ luật TTDS và 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 và lệ phí Tòa án. Do đó, kháng cáo của ông Lâm Quang T1 về việc ông không khởi kiện nên không phải chịu án phí sơ thẩm và tiền chi phí thẩm định giá là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX chấp quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị H và nội dung trình bày của người đại diện hợp pháp cho bà H tại phiên tòa phúc thẩm; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Quang T1 và ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp cho ông T1 tại phiên tòa; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lâm Quang T1 trả lại cho bà Đỗ Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 150.000.000đồng, tổng cộng là 450.000.000 đồng.

[4] Về án phí

[4.1] Án phí sơ thẩm: Ông Lâm Quang T1 phải chịu với số tiền là 22.000.000đ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật TTDS, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

[4.2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1, 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Lâm Quang T1 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ do kháng cáo không được chấp nhận. Bà Đỗ Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị H; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Quang T1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*" của bà Đỗ Thị H với ông Lâm Quang T1.

1.1. Buộc ông Lâm Quang T1 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị H số tiền **450.000.000** đồng, trong đó: tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng.

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

2. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí sơ thẩm: Ông Lâm Quang T1 phải chịu số tiền 22.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Bà Đỗ Thị H không phải chịu án phí sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án đã nộp là 33.000.000 đồng, theo biên lai số 0006529 ngày 10.11.2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

3.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Lâm Quang T1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003792 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Bà Đỗ Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu số 0003777 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí định giá: Ông Lâm Quang T1 phải trả lại cho bà Đỗ Thị H số tiền 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*).

5. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành

án theo quy định tại Điều 6,7,9 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;
- Chi Cục THADS quận Sơn Trà;
- Tòa án nhân dân quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu