

Bản án số: 92/2024/DS-PT

Ngày 22/4/2024

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, phạt 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: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Trần Đình Quảng.

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:* Ông Nguyễn Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số: 190/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 225/2023/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 103/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số : 137/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thế A. Sinh năm: 1986. Địa chỉ: K503/H1/10 đường T, phường H, quận H, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Văn N. Sinh năm: 2000. Địa chỉ: tổ 15 phường T, quận T, thành phố Đ (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2023, có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị L. Sinh năm: 1972. Địa chỉ: Số 153 đường T, phường H, quận C, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn T. Sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ 20 phường H, quận C, thành phố Đ (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/7/2023, có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần N. Sinh năm: 1971. Địa chỉ: Tổ 01 khối T, phường C, thành phố H, tỉnh Q, có mặt).
- *Người kháng cáo:* Ông Trần Thế A là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là ông Trần Thế A và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đoàn Văn N trình bày:* Ngày 19/01/2018, ông Trần Thế A và bà Phan Thị L có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất đối với thửa đất số 57/2, tờ bản đồ số 03, diện tích 189m², địa chỉ: phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng với giá bán là 10.500.000 đồng/m². Về giấy tờ sở hữu: Bà Phan Thị L đang nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất tại quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Bà L đã nhận số tiền đặt cọc của ông Thế A là 400.000.000 đồng. Ngày 24/01/2018, bà L tiếp tục nhận của ông A số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc bà L đã nhận của ông Thế A là 500.000.000 đồng. Tại thời điểm đặt cọc thì ông A không biết mục đích sử dụng của thửa đất số 57/2, tờ bản đồ số 03 và chuyển mục đích sang loại đất gì. Hai bên thỏa thuận ngày 24/01/2018, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Do bà L không có thiện chí chuyển nhượng nhà đất nên ông A đã khởi kiện bà Phan Thị L yêu cầu buộc bà Phan Thị L phải hoàn trả cho ông Trần Thế A số tiền theo hợp đồng đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc với số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng.

- *Bị đơn là bà Phan Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Võ Văn T trình bày:* Bà L xác nhận với ông A về việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2018 đối với thửa đất số 57/2, tờ bản đồ số 03, diện tích 189m² địa chỉ: phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp. Bà L đang thực hiện thủ tục chuyển mục đích sang đất ở. Tuy nhiên, theo hợp đồng đặt cọc mà bà L lưu giữ thì các bên không có thỏa thuận phạt cọc. Bà L đã nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 57/2, tờ bản đồ số 03, diện tích 189 m², địa chỉ: phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đứng tên bà Võ Thị Ánh Tuyết, bà Tuyết mất thì chồng bà L là ông N đã ủy quyền cho bà Phan Thị L toàn quyền quyết định. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L có ý kiến như sau: Trường hợp ông Thế A vẫn muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng lô đất thì bà L đồng ý, hai bên hỗ trợ nhau trong việc thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở. Trường hợp ông Thế A không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thì bà L sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng, còn về số tiền phạt cọc thì bà không chấp nhận vì các bên không có thỏa thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần N trình bày:* Vợ ông là bà Võ Thị Ánh Tuyết, bà Tuyết đã mất năm 2014, vợ chồng ông có 01 con nhỏ sinh năm

2012. Đối với thửa đất số 57/2, tờ bản đồ số 03, diện tích 189m² địa chỉ: phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng thì ông đã giao toàn quyền quyết định cho bà Phan Thị L, ông không có liên quan gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không có ý kiến gì, ông xác nhận chữ ký trong các văn bản: Bản trình bày đề ngày 30/8/2023, Văn bản thỏa thuận về việc đại diện thừa kế ngày 05/02/2016 và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản do Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 01/2/2016 là do chính ông ký.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 225/2023/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ: Điều 26, 35, 39, 92, 147, 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 328, 401 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế A đối với bà Phan Thị L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
2. Buộc bà Phan Thị L phải trả cho ông Trần Thế A số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng.

4. Về án phí DSST: Bà Phan Thị L phải chịu là 24.000.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu đồng*). Ông Trần Thế A phải chịu là 24.000.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu đồng*) nhưng được khấu trừ vào 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000723 ngày 14/06/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Ông Trần Thế A còn phải nộp 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2023, người kháng cáo có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm vì chưa xem xét đánh giá toàn diện vụ án, chưa tôn trọng sự thỏa thuận trong giao kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa xác định đúng lỗi của bị đơn trong thực hiện

giao kết hợp đồng, chưa đánh giá đầy đủ các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau: Bà Phan Thị L thống nhất trả cho ông Trần Thế A số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng và hỗ trợ thêm ông A 100.000.000 đồng. Tổng cộng: 600.000.000 đồng. Chia làm 02 đợt:

+ Đợt 1: Trả trước 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) vào ngày 22/5/2024.

+ Đợt 2: Trả tiếp số tiền còn lại 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) hạn cuối đến hết ngày 22/6/2024 là trả xong dứt điểm.

- Về án phí DSST: 28.000.000 đồng. Hai bên thống nhất chia đôi số tiền tạm ứng án phí như sau: Bà Phan Thị L phải chịu: 14.000.000 đồng (*Mười bốn triệu đồng*). Ông Trần Thế A phải chịu: 14.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000723 ngày 14/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Ông Trần Thế A còn phải nộp tiếp 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).

[2] Xét sự thỏa thuận của họ tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

[3] Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, nên người kháng cáo là ông Trần Thế A phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại Khoản 5 Điều 29 của 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.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa; Sửa Bản án sơ thẩm số: 225/2023/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*” như sau:

Bà Phan Thị L phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thế A số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng và hỗ trợ thêm ông Trần Thế A 100.000.000 đồng. Tổng cộng: 600.000.000 đồng. Chia làm 02 đợt:

+ Đợt 1: Trả trước 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) vào ngày 22/5/2024.

+ Đợt 2: Trả tiếp số tiền còn lại 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) hạn cuối đến hết ngày 22/6/2024 là trả xong dứt điểm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Án phí DSST: Bà Phan Thị L phải chịu: 14.000.000 đồng (*Mười bốn triệu đồng*). Ông Trần Thế A phải chịu: 14.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000723 ngày 14/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Ông Trần Thế A còn phải nộp tiếp 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).

3. Án phí DSPT: Ông Trần Thế A phải chịu: 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001898 ngày 13/10/2023 tại cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ;
- Chi cục THA dân sự quận Cẩm Lệ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé

