

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 15/2022/DS-PT

Ngày: 04/8/2022

Về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Thương.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Viết Nam.

Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hồ Thị Hồng Huệ- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tố Ly- Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2022/TLPT- DS ngày 06 tháng 7 năm 2022, về tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh QT bị kháng cáo và kháng nghị theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thành phố ĐH, tỉnh QT.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đình D- Văn phòng Luật sư LD; địa chỉ: 331 Lê D, thành phố ĐH, tỉnh QT - Là người đại diện theo ủy quyền (*Hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2021*). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L; địa chỉ: khu phố A, phường C, thành phố ĐH, tỉnh QT.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đức A- Văn phòng Luật sư địa chỉ: thành phố ĐH, tỉnh QT- Là người đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2022*). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Hồ Sỹ Nhật Q; địa chỉ: Thôn Thái L, xã Vĩnh T, huyện VL, tỉnh QT. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 24/8/2021, bà Nguyễn Thị H ký Hợp đồng đặt cọc với ông Trần Bảo Đ để nhận chuyển nhượng ngôi nhà cùng 03 thửa đất: Thửa số 159, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 627253 ngày 23/4/2004; Thửa số 158, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 830457 ngày 31/3/2003 và Thửa số 123, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 635315 ngày 28/5/2004. Ba thửa đất liền kề nhau, tổng diện tích 977m² có địa chỉ tại khu phố 1, phường Đông Lễ, thành phố H, tỉnh QT và cùng mang tên hộ Trần Bảo Đ, Phùng Thị Hiền L. Giá trị chuyển nhượng là 22.700.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng, cùng ngày, bà H đã thông qua tài khoản của anh Hồ Sỹ Nhật Q (cháu bà H) để chuyển cho ông Trần Bảo Đ số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc không quy định thời gian hai bên cùng đến cơ quan công chứng để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán tiền và giao nhận nhà, đất. Ngày 16/9/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị đã ban hành Quyết định số 2491/QĐ-UBND về việc áp dụng các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn thành phố Đông Hà nên mọi giao dịch tiếp theo buộc phải tạm dừng cho đến khi thành phố gỡ bỏ thực hiện Chỉ thị 16 vào trung tuần tháng 10/2021. Ngày 16/11/2021, phía vợ chồng ông Trần Bảo Đ đề nghị bà H cho ứng trước 1.000.000.000 đồng. Bà H đã đồng ý và chuyển cho ông Trần Bảo Đ số tiền 1.000.000.000 đồng.

Để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà H đề nghị ông Đ, bà L chuẩn bị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi công chứng nhưng ông Đ, bà L yêu cầu bà H chuyển trước số tiền 13.000.000.000 đồng để giải chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng bà H không đồng ý, vì tại hợp đồng đặt cọc hai bên không có thỏa thuận này.

Ngày 04/12/2021, ông Đ và bà L nhắn tin thông báo chấm dứt hợp đồng, với lý do là bà H đã vi phạm thỏa thuận đã ký. Ông Đ và bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Ông Đ và bà L đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Tại hợp đồng đặt cọc ghi tên ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L là chủ tài sản nhưng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đều ghi “Hộ” nên đây là tài sản của hộ gia đình. Toàn

bộ tài sản đưa ra thỏa thuận chuyển nhượng đang thế chấp Ngân hàng để vay vốn nhưng chưa giải chấp tài sản, chưa được sự đồng ý của bên nhận thế chấp (*Ngân hàng*) là vi phạm pháp luật. Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 41 hiện đang cho Công ty TNHH MTV Trần Đức thuê 15 năm, từ năm 2017 đến 2031 nhưng vẫn đem ra chuyển nhượng khi chưa giải quyết tài sản trên đất và thanh lý hợp đồng đã ký kết.

Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 24/8/2021, giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Bảo Đ, bà Phùng Thị Hiền L.

2. Buộc ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 5.000.000.000 đồng, gồm:

+ Tiền đặt cọc: 2.000.000.000 đồng;

+ Tiền trả trước: 1.000.000.000 đồng;

+ Tiền phạt cọc: 2.000.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Bảo Đ, bà Phùng Thị Hiền L trình bày:

Ngày 24/8/2021, ông Trần Bảo Đ, bà Phùng Thị Hiền L và bà Nguyễn Thị H có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung:

Bên A (*Nguyễn Thị H*) đặt cọc bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bên B (*Trần Bảo Đ; Phùng Thị Hiền L*) số tiền 2.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (*nếu có*) tại các thửa đất: Thửa số 159, tờ bản đồ số 41, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 627253; Thửa số 158, tờ bản đồ số 41, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 830457 và Thửa số 123, tờ bản đồ số 41, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 635315. Hai bên đã thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 22.700.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà H đã chuyển tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông Trần Bảo Đ. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc từ ngày 24/8/2021 đến ngày 14/9/2021, chứ không phải hợp đồng đặt cọc không quy định thời hạn như trong đơn khởi kiện của nguyên đơn. Bà H đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, trong thời hạn từ ngày 24/8/2021 đến ngày 14/9/2021 là để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, đến hết ngày 14/9/2021, bà H không đến để làm các thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, mặc dù ông Đ đã nhiều lần yêu cầu bà H thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc nhưng cũng không có kết quả. Đến cuối tháng 10 năm 2021, bà H liên hệ lại với ông Đ và xin ông Đ cho bà một cơ hội, gia hạn thời hạn đặt cọc cho bà, để bà được tiếp tục mua tài sản. Ông Đ đồng ý và gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc đến hết ngày

30/11/2021 với điều kiện bà H phải chuyển trước cho ông Đ một phần tiền chuyển nhượng. Bà H đồng ý và vào ngày 16/11/2021 bà H đã chuyển cho ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến hết ngày 30/11/2021, bà H cũng không đến để cùng ông Đ thực hiện giao dịch. Việc hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do bà H từ bỏ việc mua bán, không thực hiện theo những nội dung mà hai bên đã thỏa thuận. Bà H đưa ra các lý do tài sản của ông Đ đang thế chấp tại Ngân hàng, đang cho thuê và là đất của hộ gia đình nên ông Đ không được nhận cọc của phía nguyên đơn để cho rằng ông Đ đã vi phạm hợp đồng đặt cọc là không đúng quy định của pháp luật.

Do đó, ông Đ đồng ý trả lại cho bà H số tiền trả trước 1.000.000.000 đồng và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Đề nghị tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021; Trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Sỹ Nhật Q trình bày: Anh Q là cháu ruột của bà H, theo hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Bảo Đ và theo yêu cầu của bà H, anh Q có chuyển từ tài khoản của anh Q cho ông Đ với tổng số tiền 3.000.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền ông Đ đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, anh Q thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Với những nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh QT quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 166, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: Buộc bị đơn ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H số tiền 1.000.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 24/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Bảo Đ, bà Phùng Thị Hiền L và buộc bị đơn ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H tổng số tiền là 4.000.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 31/5/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định số 01/QĐ- VKS- DS ngày 09/6/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị kháng nghị một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm vụ án, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc, buộc ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L trả lại số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng và không rút kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị không rút kháng nghị. Bị đơn không đồng ý phần rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị 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: Đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

- Về nội dung: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Bảo Đ, bà Phùng Thị Hiền L; Buộc ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L trả lại số tiền đã nhận cọc ngày 24/8/2021 số tiền 2.000.000.000 đồng và số tiền trả trước của Hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H;

+ Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L đền cọc số tiền 2.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L phải trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc theo “*Hợp đồng đặt cọc*” ngày 24/8/2021, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”, quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng pháp luật.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L cư trú tại thành phố H, tỉnh QT. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà thụ lý và giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền.

[1.3] Xem xét rút một phần khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần khởi kiện về yêu cầu số tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng, nhưng bị đơn không đồng ý. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút yêu cầu một phần khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét nội dung kháng nghị và kháng cáo:

[2.1] Về hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Ngày 24/8/2021, giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L lập “*Hợp đồng đặt cọc*”, với nội dung bà H đặt cọc với mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của 03 thửa đất: Thửa số 159, tờ bản đồ số 41, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 627253; Thửa số 158, tờ bản đồ số 41, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 830457 và Thửa số 123, tờ bản đồ số 41, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 635315. Giá chuyển nhượng: 22.700.000.000 đồng; số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc từ ngày 24/8/2021 đến ngày 14/9/2021; bên A (*bà H*) sẽ mất số tiền nếu vi phạm hợp đồng; bên B (*ông Đ, bà L*) phải trả lại 100% số tiền cọc cho bên A nếu vi phạm hợp đồng. Theo đó, ngày 24/8/2021, bà H đã chuyển đủ số tiền đặt cọc cho ông Đ, bà L.

Như vậy, nội dung văn bản thể hiện rõ mục đích, đối tượng giao kết và quy định quyền, nghĩa vụ cơ bản của các bên tham gia, đảm bảo hiệu lực về giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự và thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2.2] Xét lỗi của các bên khi thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc xác định thời hạn từ ngày 24/8/2021 đến ngày 14/9/2021, tuy nhiên sau thời điểm kết thúc thời hạn đặt cọc các bên không thực hiện được việc

chuyển nhượng nên ông Đ đã gia hạn lại ngày 30/11/2021 là thời hạn cuối cùng để bên A (bà H) hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, để đảm bảo việc thỏa thuận lại, ông Đ yêu cầu bà H chuyển trước một phần tiền thì ngày 16/11/2021, bà H chuyển cho ông Đ 1.000.000.000 đồng, việc thỏa thuận lại thời hạn thông qua tin nhắn điện thoại do bà H giao nộp và được các bên thừa nhận tại phiên tòa. Như vậy, xác định ngày 30/11/2021 là ngày thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng các bên không thực hiện nên ngày 04/12/2021, ông Đ thông báo chấm dứt hợp đồng với lý do bà H vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Thấy rằng: Trước đó, bà H là người vi phạm thời hạn vào ngày 14/9/2021 và đã được phía ông Đ gia hạn lại ngày 30/11/2021 nhưng tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm bà H không chứng minh được có liên hệ với ông Đ để thực hiện việc chuyển nhượng. Từ đó, xác định bà H là người vi phạm thời hạn ký kết.

[2.3] Xét các lý do trong nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bà H cho rằng: Tài sản ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng là tài sản của hộ gia đình và hiện đang thế chấp tại Ngân hàng và đang cho thuê.

Khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: *“Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền...trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”*.

Như đã phân tích tại điểm [2.2] thì bà H đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông Đ với mục đích để nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất, thỏa thuận ngày 30/11/2021 các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên bà H là người đã vi phạm thời hạn. Các lý do mà Viện kiểm sát và bà H đưa ra chỉ phát sinh lỗi của ông Đ khi bà H với ông Đ đến Văn phòng Công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 30/11/2021 nhưng phía ông Đ không đảm bảo các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo yêu cầu để thực hiện.

Đối với kháng nghị có nội dung ông Đ không đo đạc lại diện tích thửa đất trước khi công chứng, thấy rằng: việc từ chối giao kết của bà H không phải do diện tích thửa đất bị thiếu, trong trường hợp bà H có thiện chí mong muốn nhận chuyển nhượng thì có quyền yêu cầu phía ông Đ mời cơ quan có thẩm quyền về đo đạc kiểm tra lại diện tích thửa đất, nếu ông Đ từ chối thì ông Đ vi phạm cam kết trong hợp đồng. Không có tài liệu, chứng cứ nào trong hồ sơ thể hiện bà H có yêu cầu nhưng ông Đ từ chối.

[2.4] Như vậy, mặc dù bà H đã đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận nhưng đã vi phạm thời hạn thực hiện ký kết hợp đồng nên được xem là từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định:

“...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc” và Hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận “...bên A (bà H) sẽ mất số tiền nếu vi phạm hợp đồng”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H là người vi phạm hợp đồng nên không chấp nhận yêu cầu buộc ông Đ bà L trả lại tiền cọc và phạt cọc là có cơ sở.

[2.5] Xem xét ý kiến của nguyên đơn đối với mục 2 Quyết định của Bản án: Đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu “*Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 24/8/2021*”, nhưng nội dung nguyên đơn yêu cầu và được Tòa án xem xét là “*Hợp đồng đặt cọc*” ngày 24/8/2021. Yêu cầu này cấp sơ thẩm đã xem xét lập luận trong phần nhận định cũng như đã được Hội đồng xét xử biểu quyết khi nghị án. Tuy nhiên, phần Quyết định của bản án tại mục 2 có thiếu sót tuyên phần này, sau khi phát hiện có thiếu sót Thẩm phán chủ tọa có Thông báo sửa chữa, bổ sung, sau đó lại chỉnh sửa đưa vào bản án và đổi lại cho các bên đương sự. Như vậy, việc tuyên thiếu và không chính xác tiêu đề đã ghi của Hợp đồng của Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm và việc đổi lại Bản án đã phát hành là có vi phạm tố tụng, cần rút kinh nghiệm, nhưng vi phạm này không nghiêm trọng, không làm thay đổi bản chất vụ án, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhắc nhở và sửa lại đúng theo tiêu đề của hợp đồng đặt cọc.

[3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; khoản 1 Điều 166, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27; khoản 1 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, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H: Buộc ông Trần Bảo Đ và bà Phùng Thị Hiền L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Bảo Đ, bà Phùng Thị Hiền L và buộc ông Trần Bảo Đ, bà Phùng Thị Hiền L trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu 112.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 56.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000068 ngày 17/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền là 55.500.000 đồng.

+ Bị đơn ông Trần Bảo Đ, bà Phùng Thị Hiền L phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000334 ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND thành phố Đông Hà;
- Chi cục THADS thành phố Đông Hà;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Kim Thương

