

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 71/2023/DS-PT
Ngày: 30/9/2023
“V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bá Lưu
Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương
Bà Hoàng Thị Thanh Nhân
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Thị Lệ Anh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.
- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình:** Ông Nguyễn Anh Đức
- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2023 và ngày 30 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2023/TLPT- DS ngày 11/5/2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS – ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân TP. Đ, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2281/2023/QĐ-PT ngày 07/7/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Cao Thị Tuyết N, sinh năm 1984; địa chỉ: TDP M, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Thanh Tiến Đ, sinh năm 1992; địa chỉ: TDP 5, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn Anh Nguyễn Thanh Tiến Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, bản án sơ thẩm, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Cao Thị Tuyết N trình bày:

Ngày 06/3/2022, anh Nguyễn Thanh Tiến Đ và chị Cao Thị Tuyết N có tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, bên nhận đặt cọc là anh Đ và bên đặt cọc là chị N với nội dung: Anh Đ và chị N thỏa thuận anh Đ bán cho chị N thửa đất số 287, tờ bản đồ số 02, diện tích 764,7m², địa chỉ thửa đất tại thôn C, huyện B, tỉnh Quảng Bình, với giá là 850.000.000 đồng. Bên anh Đ phải chịu phí ngang công chứng, bên chị N

phải chịu phí sau công chứng, phương thức thanh toán: Ngày 06/5/2022, chị Nhung đã đặt cọc cho anh Đ số tiền 50.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 21/6/2022, chị N giao toàn bộ số tiền còn lại cho anh Đ với số tiền 800.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Hai bên thỏa thuận khác như sau: Đất không tranh chấp, không dính quy hoạch, và thời gian đến hẹn công chứng mà chưa xong thủ tục sổ đỏ thì thương lượng lại thời gian. Trong Điều 5 hợp đồng có quy định: Đến ngày hẹn công chứng nêu trên nếu chị N không đến Văn phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì anh Đ không trả lại số tiền đã nhận cọc, ngược lại anh Đ không chịu chuyển nhượng thửa đất trên cho chị N thì anh Đ phải chịu bồi thường số tiền gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc. Tại Điều 6: Anh Đ cam kết có toàn quyền chuyển nhượng bất động sản trên, tài sản trên không thuộc đối tượng tranh chấp nào, nếu có tranh chấp, anh Đ chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật.

Hiện nay, thửa đất trên không đúng toạ độ dẫn đến thiếu diện tích đất (thiếu mặt sau 2m, mặt trước 2m, chiều sâu 58m, diện tích 116m²). Vì lý do đó, chị N đã khởi kiện đề nghị Toà án buộc anh Đ trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng đã nhận và số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Thanh Tiến Đ trình bày:

Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị N. Anh Đ thừa nhận có thực hiện hợp đồng mua bán và đặt cọc với chị N đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 02, diện tích 764,7m², địa chỉ tại thôn C, huyện B, tỉnh Quảng Bình với số tiền 850.000.000 đồng. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên anh Đ được cấp lại vào tháng 9/2022, giấy chứng nhận cấp không có sai sót gì. Diện tích theo Giấy chứng nhận và diện tích thực trạng đầy đủ. Theo chị N cho rằng toạ độ bị lệch thì anh cho rằng anh là một người dân nên không biết gì về toạ độ, việc mua bán đất đai chỉ thông qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất này anh cũng mua lại của người khác sau đó anh bán lại cho chị N. Nên việc chị N yêu cầu trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng, anh không đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân TP.Đ, tỉnh Quảng Bình đã Quyết định: Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 BLTTDS; các Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự; Điều 39 Luật kinh doanh bất động sản; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Cao Thị Tuyết N. Buộc anh Nguyễn Thanh Tiến Đ phải trả cho chị Cao Thị Tuyết N số tiền 100.000.000 đồng (ghi bằng chữ một trăm triệu đồng chẵn); trong đó, tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng.

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

Trong hạn luật định, ngày 31/3/2023, bị đơn anh Nguyễn Thanh Tiến Đ có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Không đồng ý với quyết định của Bản

án sơ thẩm đã tuyên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án: Chị Cao Thị Tuyết N yêu cầu anh Nguyễn Thanh Tiến Đ phải trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Anh Đ đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho chị N nhận (theo biên bản thỏa thuận của các đương sự nộp cho Tòa án).

Căn cứ vào nội dung văn bản thỏa thuận lập ngày 30/9/2023 của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội do đó cần sửa bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về chi phí thẩm định xem xét tại chỗ: Nguyên đơn và bị đơn tự thỏa thuận được với nhau về chi phí thẩm định, chị N không yêu cầu anh Đ phải thanh toán chi phí thẩm định 4.000.000 đồng. Việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội do đó cần sửa bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Về án phí: Căn cứ khoản 8 Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án: Anh Nguyễn Thanh Tiến Đ phải chịu 5% đối với số tiền 50.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 148; Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 8 Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Anh Nguyễn Thanh Tiến Đ phải trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Anh Đ đã trả đủ cho chị N.

2. Về chi phí thẩm định xem xét tại chỗ: Anh Nguyễn Thanh Tiến Đ không phải chịu số tiền 4.000.000 đồng.

3. Về án phí: Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Thanh Tiến Đ phải chịu 300.000 đồng. Anh Đ đã nộp số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai số 31AA/2021/0001492 ngày 18 tháng 5 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình nay được khấu trừ, anh Đ còn phải nộp chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0001319 ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND TP.Đ;
- Chi cục THADS TP.Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Bá Lưu

