TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2023/DS-PT
Ngày 13-1-2023
"*V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà : Ông Lê Đình Nam;
Các Thẩm phán: Ông Lưu Anh Tuấn;
Ông Võ Đình Sớm.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thành Long – Thư ký Toà án, Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 1 năm 2023, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về *"Tranh chấp yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

.1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Đ; Địa chỉ: Số 46 đường NTL, tổ 5, Phường TB, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Chị Võ Thị Hát G; địa chỉ: Số 132/7 đường PVĐ, tổ 4, phường TN, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn là chị Võ Thị Hát G

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 15-7-2021, anh với chị Võ Thị Hát G thỏa thuận mua bán hai lô đất có địa chỉ như sau:

Lô 1: Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 27, diện tích 753,3m^2.

Lô 2: Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 27, diện tích 3490m^2.

Địa chỉ thửa đất tại thôn 3, xã TĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 31-8-2018. Giá trị chuyển nhượng là 1.750.000.000, anh đã đặt cọc trước là 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận 13 ngày sau tức ngày 28-7-2021 sẽ ra công chứng và anh sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 28-7-2021, anh lên phòng công chứng thì chị G không đến, cũng không đưa ra chứng cứ để chứng minh hai thửa đất đã

cam kết bán cho ông thuộc quyền sở hữu của chị G và cũng không chịu trả lại tiền cọc và bồi thường hợp đồng như đã cam kết.

Do vậy, anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Võ Thị Hát G phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường khoản phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng như đã cam kết trong hợp đồng. Trường hợp chị G có đất để bán thì anh vẫn đồng ý mua như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn là chị Võ Thị Hát G trình bày:

Ngày 15-7-2021, chị và anh Nguyễn Văn Đ có lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đối với 02 lô đất tại xã TĐ. Số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, giá chuyển nhượng 2 lô đất là 1.750.000.000 đồng. Thời hạn 13 ngày. Cả hai lô đất này chưa mang tên chị mà chị đặt cọc mua của người khác.

Đến ngày cuối cùng của hạn hợp đồng (ngày 28-7-2021), chị hẹn anh Đ đúng 13 giờ 30 phút đến Văn phòng Công chứng Đặng An Bình để ký hợp đồng lô đất nông nghiệp trước, còn lô đất lúa nước chưa ra bìa, sẽ thỏa thuận lại để ký sau nhưng anh Đ không muốn mua nữa nên mới nhắn tin lại bảo chị mang đủ bìa mới ra ký công chứng, chứ không ký 1 bìa. Sự việc chưa có bìa lúa nước là do khách quan, chứ không phải chị không muốn bán cho anh Đ. Do đó, việc anh Đ không ra ký công chứng là có ý định không mua đất nữa nên mất tiền cọc là phù hợp với pháp luật, chị không đồng ý trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho anh Đ.

Chị Võ Thị Hát G yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 15-7-2021 giữa chị và anh Phạm Văn Đức là vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022, Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Đ; buộc chị Võ Thị Hát G phải trả cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, quyết định về nghĩa vụ chịu khoản lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27-9-2022, chị Võ Thị Hát G kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15-7-2021 vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Tổng số tiền mà chị G phải trả cho anh Nguyễn Văn Đ là 150.000.000 đồng, gồm 100.000.000 tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc. Do tại phiên tòa phúc thẩm, chị G đã trả cho anh Đ 140.000.000 đồng, nên còn phải trả cho anh Đ

10.000.000 đồng; 10.000.000 đồng này chị G phải trả cho anh Đ ngay trong ngày 13 tháng 1 năm 2023.

Án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng x 5% = 500.000 đồng, chị G phải chịu toàn bộ 500.000 đồng án phí nêu trên.

Anh Đ không phải chịu án phí sơ thẩm.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Võ Thị Hát G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 148 và Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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;

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Tổng số tiền mà chị Võ Thị Hát G phải trả cho anh Nguyễn Văn Đ là 150.000.000 đồng, gồm 100.000.000 tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc. Do tại phiên tòa phúc thẩm, chị Võ Thị Hát G đã trả cho anh Nguyễn Văn Đ 140.000.000 đồng, nên còn phải trả cho anh Nguyễn Văn Đ 10.000.000 đồng; 10.000.000 đồng này chị Võ Thị Hát G phải trả cho anh Nguyễn Văn Đ ngay trong ngày 13 tháng 1 năm 2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh Nguyễn Văn Đ cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, chị Võ Thị Hát G 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 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Võ Thị Hát G phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo Biên lai số 0000204 ngày 12-8-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc chị Võ Thị Hát G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiềm tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0002458 ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai; chị Võ Thị Hát G đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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 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, 9 của 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:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND thành phố P;*
- *Chi cục THA dân sự thành phố P;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

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

Lê Đình Nam