TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2022/DS-PT
Ngày 14/9/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và 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: Ông Vũ Việt Dũng
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo
Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trâm - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2022/TLPT-DS ngày 06/7/2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2022/QĐ-PT ngày 03/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 101/QĐ-PT ngày 18/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 127/QĐ-PT ngày 06/9/2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Cao Văn H - Sinh năm 1985 – Địa chỉ: Số 902B đường N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

* Bị đơn: Bà Lê Thị Kiều Hạ - Sinh năm 1981- Địa chỉ: Tổ 43 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị Kiều Hạ, là Bị đơn.

- Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 21/8/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn ông Cao Văn H trình bày:*

Đầu năm 2018, bà Lê Thị Kiều Hạ rao bán nhà, đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ 193 tại địa chỉ: Tổ 54, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, có giấy chứng nhận nhà, đất và 02 lô đất giáp ranh nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (02 lô đất có diện tích lần lượt là 71m^2 và 51,5m^2). Bà Hạ đã cam kết sẽ thực hiện các thủ tục hành chính cần thiết để 02 lô đất chưa có giấy chứng nhận được cấp giấy chứng nhận và nhập với lô đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ 193 hình thành một thửa đất lớn và sau đó sẽ cHển nhượng toàn bộ cho ông Cao Văn H khi hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận nhà, đất. Vì vậy, ông H đặt cọc mua nhà đất cho bà Hạ thông qua Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc và hợp đồng đặt cọc, cụ thể:

Ngày 13/3/2018, ông H và bà Hạ thỏa thuận cHển nhượng lô đất diện tích 71m^2 (giáp ranh với lô đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 193) với giá cHển nhượng là 550.000.000 đồng. Ông H đã đặt cọc cho bà Hạ số tiền là 100.000.000 đồng. Đối với Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc trên thì ghi nhầm là ngày 13/3/2015 nhưng thực tế là ngày 13/3/2018.

Ngày 14/3/2018, ông H và bà Hạ thỏa thuận cHển nhượng lô đất diện tích 51,5m^2 (Giáp ranh với lô đất thuộc thửa đất 145, tờ bản đồ 193) với giá cHển nhượng là 320.000.000 đồng. Ông H đã đặt cọc cho bà Hạ số tiền là 50.000.000 đồng.

Ngày 26/3/2018, ông H và bà Hạ thỏa thuận cHển nhượng nhà, đất diện tích 84m^2 tại thửa 145, tờ bản đồ 193, địa chỉ: Tổ 54, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng với giá cHển nhượng là 680.000.000 đồng. Ông H đã đặt cọc cho bà Hạ số tiền là 200.000.000 đồng. Ngày 10/4/2018, ông H tiếp tục đặt cọc cho bà Hạ số tiền là 300.000.000 đồng. Số tiền mà ông H đặt cọc cho bà Hạ để mua lô đất này là 500.000.000đ đồng.

Tổng số tiền mà ông H đã đặt cọc cho Bà Hạ để bà Hạ đảm bảo các thủ tục hành chính nhằm đủ điều kiện để cHển nhượng nhà, đất đối với ba hợp đồng đặt cọc nêu trên là 650.000.000 đồng.

Khi mua bán thì hai bên thỏa thuận, bà Hạ là người đứng ra làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với 03 lô đất trên. Tuy nhiên, sau khi ký kết Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc và hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà Hạ đã không hoàn thành việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và cHển nhượng cho tôi theo đúng thời hạn thỏa thuận nêu trên.

Đến đầu tháng 06/2020, ông H phát hiện bà Hạ đã cHển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 193 tại địa chỉ tổ 54 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho bà Đỗ Thị Bích Hồ theo hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng H, thành phố Đà Nẵng công chứng số 002188 ngày 28/5/2020, 02 lô đất giáp ranh với lô đất thửa 145, tờ bản đồ 193 cũng đã cHển nhượng cho một người khác mà ông H chưa xác minh được.

Ông H biết thửa đất số 145, tờ bản đồ số 193, tại địa chỉ tổ 54 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 550064 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/9/2015, được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Lê Thị Kiều Ha vào ngày 26/12/2017 chỉ có diện tích đất là 100,6m^2. Tuy nhiên, bà Hạ nói với ông H rằng bà Hạ còn 01 lô đất bên cạnh và sẽ gộp chung vào với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 193 để cắt thành 03 lô đất, có diện tích lần lượt là 84m^2; 71m^2 và 51,5m^2. Đến ngày hẹn ra công chứng theo giấy đặt cọc ngày 10/4/2018 là hẹn ngày 30/4/2018 hai bên sẽ ra công chứng nhưng bà Hạ chưa thực hiện tách 03 lô đất như đã hứa với ông H. Sau đó, ông H vẫn đợi bà Hạ để bà Hạ làm thủ tục tách thửa đất và cHển nhượng cho ông H nhưng đến nay bà Hạnh vẫn không thực hiện được. Nay ông H cho rằng bà Hạ vi phạm nghĩa vụ đối với các hợp đồng đặt cọc của ba lô đất, trong đó có một ngôi nhà trên đất tổng số tiền là 1.300.000.000 đồng; trong đó tiền cọc là 650.000.000đ và tiền phạt cọc là 650.000.000đ.

** Tại Bản tự khai và Biên bản hòa giải ngày 24/11/2021 bị đơn bà Lê Thị Kiều Hạ trình bày:*

Năm 2018 bà Lê Thị Kiều Hạ và ông Cao Văn H có ký kết 04 Hợp đồng đặt cọc, bao gồm: hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc ngày 13/3/2018, ngày

14/3/2018 và Hợp đồng đặt cọc về việc cHển nhượng QSH nhà - QSH đất ngày 26/3/2018, ngày 10/4/2018. 04 Hợp đồng đặt cọc trên để thỏa thuận cho việc cHển nhượng đối với 01 thửa đất số 145, tờ bản đồ số 193, tại địa chỉ tổ 54 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Chữ ký tại hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc ngày 13/3/2018, ngày 14/3/2018 và Hợp đồng đặt cọc về việc cHển nhượng QSH nhà – QSH đất ngày 26/3/2018, ngày 10/4/2018 là của bà Hạ.

Nhà và đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 193, tại địa chỉ tổ 54 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có diện tích đất là 100,6m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 550064 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/9/2015, được chỉnh lý biến động sang tên cho tôi vào ngày 26/12/2017.

Theo thỏa thuận 04 hợp đồng đặt cọc nêu trên thì bà Hạ đã nhận của ông H tiền cọc là 650.000.000 đồng. Đến ngày 30/4/2018, bà Hạ có gọi điện thoại cho ông H để ra công chứng hợp đồng cHển nhượng nhưng ông H không có tiền mua nên không ra công chứng. Do đó, ông H phải mất tiền cọc với số tiền 650.000.000đ.

Do ông H không mua đất nên ngày 28/5/2020, bà Hạ đã cHển nhượng thửa đất trên cho bà Đỗ Thị Bích Hồ theo hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng H, thành phố Đà Nẵng công chứng số 002188 ngày 28/5/2020. Việc cHển nhượng nói trên được thực hiện đúng theo trình tự quy định và hoàn toàn công khai, minh bạch.

** Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kiều Hạ là ông Nguyễn Tr trình bày:* Giữa bà Lê Thị Kiều Ha và ông Cao Văn H cùng chung trong việc mua bán nhà, đất từ năm 2015. Trong quá trình làm ăn chung hai bên ký rất nhiều hợp đồng đặt cọc mua bán, cHển nhượng. Các hợp đồng mà ông H mang ra kiện bà Hạnh là những hợp đồng cũ, cụ thể 04 hợp đồng mà ông H cung cấp cho Tòa án là những hợp đồng mà ông H đã sửa đổi, bổ sung nội dung chắp vá sự kiện mà hai bên đã làm ăn trước đây với nhau và đã kết thúc từ lâu rồi. Vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn H và cHển hồ sơ cho cơ quan điều tra xử lý hình sự về hành vi lừa dối của ông Cao Văn H.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 117, 119, Điều 328, 429 Bộ luật dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 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 của nguyên đơn ông Cao Văn H đối với bị đơn bà Lê Thị Kiều Hạ.

2. Tuyên bố các Hợp đồng đặt cọc giữa ông Cao Văn H và bà Lê Thị Kiều Hạ không còn hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà Lê Thị Kiều Hạ phải trả cho Cao Văn H số tiền 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án cơ đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành đầy đủ số tiền phải thi hành án, thì người phải thi hành án còn chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lê Thị Kiều Hạ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 51.000.000đ (Năm mươi mốt triệu đồng).

Nguyên đơn ông Cao Văn H không chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Cao Văn H số tiền tạm ứng án phí 22.500.000đ (Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo Biên lai thu số 0009659 ngày 24/6/2021.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, Bị đơn là bà Lê Thị Kiều Hạ có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị Kiều Hạ đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và cHển hồ sơ qua Cơ quan cảnh sát điều tra để xử lý hình sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/4/2022 Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng có Kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án

nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và xử lý hậu quả vô hiệu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu thành phố Đà Nẵng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Kiều Hạ và Chấp nhận kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo hướng tuyên bố các hợp đồng đặt cọc vô hiệu và xử lý hậu quả vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ bà Lê Thị Kiều Hạ đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng bà Hạ có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Lê Thị Kiều Hạ.

*** Về nội dung:**

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm bà Lê Thị Kiều Hạ có đơn kháng cáo đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm và cHển hồ sơ Cơ quan cảnh sát điều tra để xử lý hình sự và Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu có Kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố các Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và xử lý hậu quả vô hiệu; tại

phiên tòa phúc thẩm ông Cao Văn H không chấp nhận kháng cáo của bà Hạ cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xét kháng cáo của bà Lê Thị Kiều Hạ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu thì thấy:

[3] Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa bà Hạ và ông H thống nhất trình bày: thửa đất số 145 tờ bản đồ số 193, tại địa chỉ tổ 54 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 550064 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/9/2015, được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Lê Thị Kiều Hạ vào ngày 26/12/2017 có diện tích đất là 100,6m^2. Ngoài ra, bà Hạ nói với ông H rằng bà Hạ còn 01 lô đất bên cạnh về phía Đông của thửa đất có diện tích 106,6m^2 và sẽ nhập chung vào với thửa đất của bà Hạ sau đó sẽ tách thành 03 lô đất có diện tích lần lượt là 84m^2; 71m^2 và 51,5m^2. Như vậy cả ông H và bà Hạ đều biết là biết là thửa đất có diện tích 106,6m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do tin tưởng nên ông H và bà Hạ vẫn thỏa thuận ký kết 04 hợp đồng đặt cọc vào các ngày 13/3/2018, 14/3/2018, 26/3/2018 và 10/4/2018 để ông H nhận cHển nhượng 03 thửa đất nêu trên với tổng số tiền 650.000.000 đồng là vi phạm khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai về điều kiện cHển nhượng quyền sử dụng đất nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122 và 123 của Bộ luật dân sự.

[4] Khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: *"Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quy hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng"*.

Tại thời điểm đặt cọc các bên đương sự đều biết chưa có đối tượng thực hiện hợp đồng cụ thể là các thửa đất 84m^2; 71m^2 và 51,5m^2 thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ 193 tại địa chỉ tổ 54 phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc cho nên các hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà Hạ bị vô hiệu. HĐXX thấy ông H và bà Hạ có lỗi ngang nhau trong việc để hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên cần buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp.

[5] Tại 04 hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận thời gian ra Cơ quan công chứng, tuy nhiên theo quyết định số 4779/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng đã giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng quản lý

thửa đất số 47 tờ bản đồ 52, diện tích 106,6m^2 thuộc phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Do vậy, việc thỏa thuận thời gian ra Cơ quan công chứng giữa ông H và bà Hạ không thể thực hiện được nên bà Hạ cho rằng đến thời gian thỏa thuận ông H không ra cơ quan công chứng thì mất tiền đã đặt cọc là không có cơ sở.

[6] Như vậy, các hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết nhưng Toà án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự buộc bà Hạ phải trả lại cho ông H số tiền đặt cọc đã nhận là 650.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 650.000.000 đồng là không có cơ sở nên HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố 04 hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà Hạ ký kết vào các ngày 13/3/2018, 14/3/2018, 26/3/2018 và 10/4/2018 vô hiều và buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận như kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu là phù hợp.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại đơn kháng cáo bị đơn cho rằng ông H sửa chữa thời gian và bổ sung phần nội dung các hợp đồng đặt cọc nên đề nghị cHển hồ sơ cho cơ quan điều tra để điều tra về dấu hiệu hình sự của ông H. Đối chiếu giữa 04 bản hợp đồng đặt cọc do ông H cung cấp với 04 bản hợp đồng đặt cọc do bà Hạ cung cấp thì thấy ông H có ghi thêm số thửa đất, tờ bản đồ và địa chỉ của thửa đất mà bà Hạ cHển nhượng cho ông H, mặt khác tại phiên tòa ông H cũng thừa nhận có việc ghi thêm như trên, HĐXX xét thấy những nội dung ông H ghi thêm không làm thay đổi bản chất nội dung của các hợp đồng, hơn nữa ngày 29/4/2020 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã trả có phiếu hướng dẫn số 94/HD-VPCQCSĐT xác định vụ việc tranh chấp nêu trên là tranh chấp dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên kháng cáo của bà Hạ là không có cơ sở.

[8] Từ những phân tích trên, HĐXX thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Kiều Hạ; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu và sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố 04 hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà Hạ được ký vào các ngày 13/3/2018, 14/3/2018, 26/3/2018 và 10/4/2018 vô hiệu; buộc bà Hạ phải trả cho ông H số tiền 650.000.000đ như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[9] Về án phí:

[9.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do buộc bà Lê Thị Kiều Hạ phải trả cho ông Cao Văn H số tiền 650.000.000đ nên bà Lê Thị Kiều Hạ phải chịu là 20.000.000đ + (250.000.000đ x4%) = 30.000.000đ.

- Do không chấp nhận yêu cầu phạt cọc đối với số tiền 650.000.000đ nên ông Cao Văn H phải chịu là 20.000.000đ + (250.000.000đ x4%) = 30.000.000đ.

[9.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bà Lê Thị Kiều Hạ không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 147; Điều 148 và Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều 122, 123 và 328 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Kiều Hạ và Kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Tuyên bố 04 hợp đồng đặt cọc được ký vào các ngày 13/3/2018, 14/3/2018, 26/3/2018 và 10/4/2018 giữa ông Cao Văn H và bà Lê Thị Kiều Hạ vô hiệu.

2. Buộc bà Lê Thị Kiều Hạ phải trả cho Cao Văn H số tiền 650.000.000đ *(Sáu trăm năm mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án cơ đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành đầy đủ số tiền phải thi hành án, thì người phải thi hành án còn chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Cao Văn H về việc phạt cọc bà Lê Thị Kiều Hạ với số tiền 650.000.000đ *(Sáu trăm năm mươi triệu đồng)*.

4. Về án phí:

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Kiều Hạ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.000.000 đồng.

- Ông Cao Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.500.000đ theo Biên lai thu số 0009659 ngày 24/6/2021của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông Cao Văn H phải tiếp tục nộp số tiền 7.500.000 đồng.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Kiều Hạ không phải chịu, hoàn trả cho bà Lê Thị Kiều Hạ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 000986 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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

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 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

Đã ký và đóng dấu

Vũ Việt Dũng