TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2018/DS-PT
Ngày: 29-6-2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Quang;

Các Thẩm phán: Ông Võ Nguyên Tùng và ông Trần Hà;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Vũ Tường Ninh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:*** Bà Trần Thị Thu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2018/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2018 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".* Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Hồ Văn L, sinh năm 1974 và bà Đỗ Thị Hồng T, sinh năm 1978; Trú tại: Tổ n, khu phố T, phường m, Tp T, Phú Yên (Ông L ủy quyền cho bà T theo văn bản ủy quyền ngày 19/01/2018). Bà T có mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Lê Trọng T, sinh năm 1963 và bà Bùi Thị H, sinh năm 1967; Trú tại: Tổ i, khu phố T, phường m, Tp T, Phú Yên. Ông T có mặt, bà H vắng mặt.

3. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Ngày 28/4/2017, giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bị đơn bán cho nguyên đơn căn nhà tại địa chỉ tổ n, khu phố T, phường m, Tp T, Phú Yên mà vợ chồng bị đơn đang ở. Số tiền đặt cọc là 10.000.000đ, tiền thỏa thuận mua bán căn nhà là 630.000.000đ, sau khi sang tên chính chủ xong bên mua sẽ đưa hết số tiền còn lại cho bên bán, nếu bên nào không thực hiện thì một đền hai. Ngày 06/11/2017 vợ chồng nguyên đơn đến nhà bị đơn để yêu cầu các bên cùng làm thủ tục sang tên việc mua bán nhà thì phía bị đơn không đồng ý. Đến ngày 07/11/2017 nguyên đơn tiếp tục yêu cầu thì bị đơn từ chối và trả lời "*phía bị đơn không bán do việc đặt cọc quá lâu nên không còn giá trị*". Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền nhận đặt cọc và bồi thường theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên Tòa không tiến hành hòa giải được và xét xử vắng mặt bị đơn.

Tại bản án dân sự số 17/2018/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 328, khoản 2 Điều 418 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng bà Đỗ Thị Hồng T, ông Hồ Văn L. Buộc bị đơn vợ chồng ông Lê Trọng T, bà Bùi Thị H phải trả cho nguyên đơn số tiền nhận đặt cọc là 10.000.000đ và tiền phạt vi phạm theo thỏa thuận do không thực hiện hợp đồng là 20.000.000đ. Tổng số tiền mà bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn là 30.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 22/3/2018, bị đơn ông Lê Trọng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Ngày 27/3/2018, Viện kiểm sát nhân dân thành phố T kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm – buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và phạt vi phạm hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa 1 phần bản án sơ thẩm về khoản tiền phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đương sự và Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về kháng nghị của VKSND thành phố T – đề nghị sửa bản án sơ thẩm về khoản tiền phạt cọc: Giấy đặt cọc bán nhà lập ngày 28/4/2017, giữa vợ chồng ông Lê Trọng T, Bùi Thị H với vợ chồng ông Hồ Văn L, bà Đỗ Thị Hồng T có nội dung "Vào ngày 28/4/2017 vợ chồng tôi (ông Lê Trọng T, bà Bùi Thị H) có nhận tiền cọc bán nhà địa chỉ tổ n, khu phố T. Bên mua ông Hồ Văn L, sinh năm 1974, vợ Đỗ Thị Hồng T, sinh 1978 số tiền là 10.000.000đ (Mười triệu đồng chẵn). Với số tiền bán nhà là 630.000.000đ (Sáu trăm ba chục triệu chẵn). Hai bên thỏa thuận đồng ý sau khi sang tên sổ đỏ chính chủ xong cho bên mua sẽ đưa hết tiền phần còn lại cho bên bán. Nếu bên nào sai hợp đồng thì 1 đền 2 và chịu trách nhiệm trước pháp luật". Hai bên thỏa thuận 1 đền 2, được hiểu là bên nhận cọc số tiền 10.000.000đ thì phải trả lại cho bên đặt cọc số tiền 20.000.000đ, thỏa thuận này phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 "nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc". Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 10.000.000đ và phạt vi phạm hợp đồng 20.000.000đ là trái với thỏa thuận của các bên. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Bùi Thị H chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 20.000.000đ. Xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T và lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân nhân thành phố T, sửa án sơ thẩm về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền 10.000.000đ.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T. Sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 328 và Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Đỗ Thị Hồng T, ông Hồ Văn L. Buộc bị đơn vợ chồng ông Lê Trọng T, bà Bùi Thị H phải trả cho nguyên đơn vợ chồng bà Đỗ Thị Hồng T, ông Hồ Văn L số tiền nhận đặt cọc là 10.000.000đ và tiền phạt vi phạm hợp đồng do không giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà theo Giấy đặt cọc bán nhà ngày 28/4/2017 là 10.000.000đ. Tổng số tiền bị đơn vợ chồng ông Lê Trọng T, bà Bùi Thị H phải trả cho nguyên đơn vợ chồng bà Đỗ Thị Hồng T, ông Hồ Văn L là 20.000.000đ.

2. Về án phí:

Bị đơn vợ chồng chồng ông Lê Trọng T, bà Bùi Thị H phải chịu 1.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho nguyên đơn vợ chồng bà Đỗ Thị Hồng T, ông Hồ Văn L 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0005323 ngày 14/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- Các đương sự;
- TAND Tp T (2)
- Chi cục THADS Tp T;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lương Quang