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

Bản án số: 03/2020/DS-PT
Ngày: 13-01-2020
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt 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: Bà **Mai Vương Thảo.**

Các thẩm phán: Ông **Trương Chí Trung**

Ông **Trần Hoài Sơn**

Thư ký phiên tòa: Bà **Ngô Thị Hữu** – Thư ký Tòa án nhân dân TP. Đà Nẵng

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham dự phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Trâm** - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2020, tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2019/TLPT- DS ngày 02/01/2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐ- PT ngày 02 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Lý D, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Khối 6, thị trấn N, huyện N, tỉnh QN. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

2. Bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1962.

Địa chỉ: đường A, quận T, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: NLQ1, sinh năm 1970

Địa chỉ: đường A, quận T, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

4. Người kháng cáo: Ông Lê Văn S kháng cáo – bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn (bà Đặng Thị Lý D) thể hiện:***

Do có nhu cầu, nên ngày 13 tháng 3 năm 2019 bà Đặng Thị Lý D và ông Lê Văn S ký giấy nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Theo Hợp đồng thì bên nhận đặt cọc là ông Lê Văn S (bên A) với bên đặt cọc là bà Đặng Thị Lý D (Bên B), các bên thống nhất thỏa thuận giao dịch mua bán nhà đất theo các điều khoản cam kết sau đây:

Điều 1: Đặc điểm nhà đất: Thửa đất số 407, tờ bản đồ số 09, số sổ 91677, diện tích 50m^2; địa chỉ: Đường A, phường TK, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Điều 2: Giá bán và chi phí các bên: Tổng giá bán sau cùng của bất động sản trên là: 1.550.000.000 đồng (một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng), bên A chịu phí công chứng, bên B chịu phí sang tên.

Điều 3: Phương thức thanh toán: Ngày 13/03/2019 bên B đặt cọc cho bên A số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Hẹn đến ngày 23/4/2019, bên B giao toàn bộ số tiền còn lại cho bên A là: 1.350.000.000 đồng. (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng y) và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

Thỏa thuận khác: Bên A sẽ tách sổ cho bên B trong vòng 40 ngày, khi có sổ xong sẽ ra công chứng.

Điều 4: Đến hẹn công chứng nêu trên, bên B không đến văn phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A không trả tiền cọc. Ngược lại, bên A không chịu chuyển nhượng thì sẽ phải bồi thường cho bên B gấp đôi (02 lần) số tiền cọc.

Điều 5: Bên A 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, bên A chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật.

Điều 6: Hai bên đã đọc kỹ, đồng ý cam kết thực hiện các điều khoản ghi trong hợp đồng này. Cam kết này được lập thành 02 bản và có giá trị như nhau mỗi bên giữ 01 bản.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, tôi (Đặng Thị Lý D) chuẩn bị tiền chờ ngày ra công chứng nhận chuyển nhượng. Vào ngày 23/4/2019, tôi có đến Văn phòng công chứng N và liên lạc với ông Lê Văn S để ra làm thủ tục công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên ông Lê Văn S không đồng ý đến phòng công chứng để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất như đã ghi trong hợp đồng đặt

cọc. Như vậy ông Lê Văn S đã vi phạm thỏa thuận được ghi trong Hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2019.

Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án thì tôi (Đặng Thị Lý D) yêu cầu ông Lê Văn S phải trả tiền cọc cho tôi là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm là 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay tôi thấy gia đình ông Lê Văn S có hoàn cảnh khó khăn nên chỉ yêu cầu ông Lê Văn S phải trả lại cho tôi số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng cho tôi (Đặng Thị Lý D).

Việc vợ chồng ông Lê Văn S, NLQ1 đề nghị tôi tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nói trên thì tôi không đồng ý vì bản thân tôi hiện tại không có nhu cầu cũng như không có đủ khả năng tài chính để nhận chuyển nhượng.

**** Theo bản tự khai, nội dung của biên bản hòa giải biên bản đối chất của bị đơn (ông Lê Văn S) trong quá trình giải quyết vụ án cũng như trình bày của đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Doãn H thể hiện:***

Vào ngày 13/3/2019, tôi (Lê Văn S) có ký giấy nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất với số tiền tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Lý D với diện tích đất là 50m^2 tại thửa đất 407, tờ bản đồ số 09 số sổ 91677 tại Đường A, phường TK, quận T, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Lê Văn S và NLQ1.

Theo thỏa thuận thì giá trị chuyển nhượng là 1.550.000.000 (một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng) hẹn đến ngày 23/04/2019, bà D sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại là 1.350.0000.000 đồng, đồng thời thỏa thuận bên A (là tôi) sẽ tách sổ cho bên B (là bà D) trong vòng 40 ngày, khi có sổ xong sẽ ra công chứng.

Sau khi ký giấy nhận đặt cọc, tôi đã nộp hồ sơ đề nghị tách sổ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng quận T, thành phố Đà Nẵng với diện tích là 50m^2 để bán cho bà D. Tuy nhiên, chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng thông báo diện tích tối thiểu tách thửa là 52,4 m^2 nên tôi đã gọi cho bà D biết sự việc trên và bà D đồng ý mua đất của tôi với diện tích 52,4 m^2. Vì cần làm thủ tục để tách thửa nên chúng tôi không tách sổ kịp để chuyển nhượng cho bà D theo cam kết.

Vào ngày 23/4/2019, bà D gọi cho ông S và nói đến Văn phòng công chứng N nhưng vợ chồng ông S không đồng ý ra phòng công chứng để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất như đã ghi trong hợp đồng đặt

cọc vì đất chưa có giấy chứng nhận, ngoài ra theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì khi nào có sổ mới công chứng.

Đến ngày 21/5/2019, chúng tôi đã tách được sổ và yêu cầu bà D tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà D không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa.

Tại biên bản hòa giải, đối thoại thành tại Trung tâm Hòa giải đối thoại Tòa án nhân dân quận T thì hai bên đã thỏa thuận lại đến ngày 30/5/2019 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng và bà D sẽ chồng số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng, nhưng sau đó bà D không thực hiện.

Nay, ông Lê Văn S không đồng ý việc khởi kiện của bà D yêu cầu ông Lê Văn S phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Nếu bà D có thiện chí thì chúng tôi vẫn tạo điều kiện để tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà D.

- Theo nội dung của các biên bản hòa giải biên bản đối chất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (NLQ1) và trình bày tại phiên tòa của đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Doãn H thể hiện:

NLQ1 thống nhất với phần trình bày của ông Lê Văn S. Nay chúng tôi không đồng ý việc khởi kiện của bà D yêu cầu ông Lê Văn S phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Nếu bà D có thiện chí thì chúng tôi vẫn tạo điều kiện để tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà D.

- Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"* của bà Đặng Thị Lý D đối với ông Lê Văn S.

2. Buộc ông Lê Văn S phải trả cho bà Đặng Thị Lý D số tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

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

- Trong thời hạn kháng cáo, ông Lê Văn S kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bà Đặng Thị Lý D và ông Lê Văn S có thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án như sau: Ông Lê Văn S có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Lý D số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) với phương thức như sau:

+ Lần 1: Ngày 07 tháng 01 năm 2020 ông Lê Văn S trả cho bà Đặng Thị Lý D số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng), hai bên đã giao nhận xong.

+ Lần 2: Ngày 27/3/2020 ông Lê Văn S trả cho bà Đặng Thị Lý D số tiền còn lại là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tố tung: những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung vụ án: Do nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Do ông Lê Văn S, NLQ1 và bà Đặng Thị Lý D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung: Xét thấy trước khi mở phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông Lê Văn S có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Lý D số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) với phương thức như sau:

+ Lần 1: Ngày 07 tháng 01 năm 2020 ông Lê Văn S trả cho bà Đặng Thị Lý D số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng), hai bên đã giao nhận xong.

+ Lần 2: Ngày 27/3/2020 ông Lê Văn S trả cho bà Đặng Thị Lý D số tiền còn lại là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn - ông Lê Văn S phải chịu là: 7.500.000 đồng *(Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).* Hoàn trả cho nguyên đơn - bà Đặng Thị Lý D số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), mà bà D đã nộp theo biên lai thu số 0004859 ngày 12/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên Ông Lê Văn S không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn S số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông S đã nộp tại Biên lai thu số 5207 ngày 18/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 357, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 296 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Ông Lê Văn S có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Lý D số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) với phương thức như sau:

+ Lần 1: Ngày 07 tháng 01 năm 2020 ông Lê Văn S trả cho bà Đặng Thị Lý D số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng), hai bên đã giao nhận xong.

+ Lần 2: Ngày 27/3/2020 ông Lê Văn S trả cho bà Đặng Thị Lý D số tiền còn lại là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn - Ông Lê Văn S phải chịu là: 7.500.000 đồng *(Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).* Hoàn trả cho nguyên đơn - Bà Đặng Thị Lý D số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), mà bà D đã nộp theo biên lai thu số 0004859 ngày 12/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn S không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn S số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông S đã nộp tại Biên lai thu số 5207 ngày 18/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

3. 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê;
- Tòa án nhân dân Q. Thanh Khê;
- VKSND Q. Thanh Khê;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

MAI VƯƠNG THẢO