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 64/2024/DS-PT
Ngày 21 – 3 – 2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Ông Trần Hoài Sơn

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21-3-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 200/2023/TLPT-DS ngày 10-11-2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 25-9-2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2024; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Tưởng Châu H**, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số xx7 đường T, quận A, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh K, sinh năm 1991, địa chỉ: Thôn L, xã Đ, thị xã B, tỉnh Quảng Nam; theo Giấy uỷ quyền lập ngày 14-6-2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm; có đơn xét xử vắng mặt.

* *Bị đơn:* Bà **Đặng Thị Kiều T,** sinh năm 1978 ; địa chỉ: Số đường P, phường T, quận B, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Thành A; Luật sư của Công ty Luật TNHH A&An; địa chỉ: x6 đường N, quận A, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Lê Duy M, sinh năm 1970 và bà Phan Thị X, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

** Người làm chứng:* Bà Phạm Thị Kim D, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

** Người kháng cáo*: Bị đơn Bà Đặng Thị Kiều T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - ông Tưởng Châu H trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:*

Ngày 04-6-2022, ông Tưởng Châu H và Bà Đặng Thị Kiều T có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 11 lô đất tại Thôn A, xã H, huyện C, thành phố Đà Nẵng. Ông H đặt cọc số tiền 500 triệu đồng để mua 11 lô đất đứng tên Ông Lê Duy M. Cụ thể các lô đất như sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số: Cts 231967 do Sở TN và MT Tp Đà Nẵng cấp ngày 22-02-2022 cho hộ Ông Lê Duy M (Thửa đất số: 160, tờ bản đồ số 37, diện tích 118.5 m2, mục đích: đất trồng lúa, địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện C, Tp Đà Nẵng);

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số: Cts 231971 do Sở TN và MT Tp Đà Nẵng cấp ngày 22-02-2022 cho hộ Ông Lê Duy M (Thửa đất số. 156, tờ bản đồ số 37, diện tích 115.5 m2, mục đích; đất trồng lúa, địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện C, Tp Đà Nẵng);

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số số. Cts 231961 do Sở TN và MT Tp Đà Nẵng cấp ngày 22-02-2022 cho hộ Ông Lê Duy M (Thửa đất số: 126, tờ bản đồ số 37, diện tích 1990,9 m2, mục đích: đất trồng cây hằng năm khác, địa chỉ. Thôn A, xã H, huyện C, Tp Đà Nẵng);

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số. Cts 231963 do Sở TN và MT Tp Đà Nẵng cấp ngày 22-02-2022 cho hộ Ông Lê Duy M (Thửa đất số: 139, tờ bản đồ số 37, diện tích 106,5 m2, mục đích: đất trồng cây hằng năm khác, địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện C, Tp Đà Nẵng);

5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số: Cts 231968 do Sở TN và MT Tp Đà Nẵng cấp ngày 22-02-2022 cho hộ Ông Lê Duy M (Thửa đất số 166, tờ bản đồ số 37, diện tích 240.5 m2, mục đích: đất trồng lúa, địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện C, Tp Đà Nẵng);

6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số: Cts 2319676 do Sở TN và MT Tp Đà Nẵng cấp ngày 22-02-2022 cho hộ Ông Lê Duy M (Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 37, diện tích 285 m2, mục đích: đất trồng lúa, địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện C, Tp Đà Nẵng);

7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số: Cts 231965 do Sở TN và MT Tp Đà Nẵng cấp ngày 22-02-2022 cho hộ Ông Lê Duy M (Thửa đất số:

140, tờ bản đồ số 37, diện tích 1909 m2, mục đích: đất trồng lúa, địa chi: Thôn A, xã H, huyện C, Tp Đà Nẵng);

8. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số. Cts 231964 do Sở TN và MT Tp Đà Nẵng cấp ngày 22-02-2022 cho hộ Ông Lê Duy M (Thửa đất số: 152, tờ bản đồ số 37, diện tích 744.6 m2, mục đích: đất trồng lúa, địa chỉ. Thôn A, xã H, huyện C, Tp Đà Nẵng);

9. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số số: Cts 231970 do Sở TN và MT Tp Đà Nẵng cấp ngày 22-02-2022 cho hộ Ông Lê Duy M (Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 37, diện tích 200.3 m2, mục đích: đất trồng lúa, địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện C, Tp Đà Nẵng);

10. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số; Cts 231969 do Sở TN MT TP Đà Nẵng cấp ngày 22-02-2022 cho hộ Ông Lê Duy M (thửa đất số 163, bản đồ số 37, diện tích 180,2 m2, mục đích: đất trồng lúa, địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện C, Tp Đà Nẵng;

11. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số; Cts 231962 do Sở TN và MT Tp Đà Nẵng cấp ngày 22-02-2022 cho hộ Ông Lê Duy M (Thửa đất số: 134, tờ bản đồ số 37, diện tích 280.7 m2, mục đích; đất trồng cây hằng năm khác, địa chỉ Thôn A, xã H, huyện C, Tp Đà Nẵng).

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì sau 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bà T phải chịu toàn bộ thủ tục pháp lý, đảm bảo thực hiện giao dịch chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện trong hợp đồng đặt cọc, đến nay vẫn chưa thực hiện được việc chuyển nhượng do 11 lô đất đó không phải đứng tên bà T. Như vậy, bà T đã vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04-6-2022 vô hiệu và buộc Bà Đặng Thị Kiều T phải trả số tiền đặt cọc 500 triệu đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết.

** Bị đơn – Bà Đặng Thị Kiều T trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:*

Ngày 19-7-2021, tại Thôn A, xã H, huyện C, thành phố Đà Nẵng, tôi có đặt cọc để mua lại của gia đình Ông Lê Duy M và bà Phan Thị X (Lý) 11 thửa đất. Lúc nhận đặt cọc của tôi là đất chưa có sổ, đến tháng 02/2022 hộ ông M mới hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho 11 thửa đất này

Thời gian từ lúc tôi đặt cọc cho đến khi hộ ông M làm được các Giấy chứng nhận vì nhiều lý do kéo dài, trong thời gian đó đang lại gặp phải tình hình dịch bệnh Covid-19 nên tình hình kinh tế của tôi khó khăn nên không có khả năng thanh toán để ký hợp đồng, công chứng sang tên.

Một thời gian sau, do có nhu cầu mua các thửa đất này, sau khi các bên bàn bạc, thỏa thuận, đến ngày 04-6-2022 ông Tưởng Châu H có mặt tại địa chỉ nhà bà X (nhà vợ chồng ông M – Chủ đất), lúc này có mặt cả bà X, người làm chứng/môi giới là Bà Phạm Thị Kim D và một môi giới bên phía Ông H nhưng tôi không biết rõ tên. Theo đó, Ông H yêu cầu các bên lập Hợp đồng Đặt cọc để Ông H cam kết kết sẽ nhận chuyển nhượng 11 thửa đất trên.

Ý chí của các bên theo Hợp đồng Đặt cọc này là tôi đại diện cho bà X đứng ra ký nhận cọc và cam kết phía Bà X sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho Ông H. Cũng theo đó, trong Hợp đồng này Bà X cũng đã trực tiếp ký xác nhận sự việc như vậy vào mặt sau.

Thực hiện việc giao dịch này với Ông H, tôi có nói rõ đất này tôi đã đặt cọc mua của vợ chồng ông M và bà X và có đặt cọc 200.000.000 VND trước đó và bây giờ muốn tìm người mua thay thế. Nay tôi để lại quyền mua cho Ông H và nói rõ bà X là chủ đất, vợ chồng Ông H yêu cầu bà X đem sổ đỏ gốc ra và bà X cũng đem ra cho vợ chồng Ông H xem, sau đó vợ chồng Ông H tự chụp hình toàn bộ 11 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng điện thoại cá nhân của ông. Cũng theo thỏa thuận, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì phía bà X sẽ cùng Ông H trực tiếp ký kết với nhau, thực hiện các thủ tục liên quan tiếp theo theo quy định.

Sau khi kiểm tra đầy đủ giấy tờ, vợ chồng Ông H tiến hành đặt cọc 500.000.000 VND để bảo đảm việc sẽ nhận chuyển nhượng 11 quyền sử dụng đất nêu trên.

Vì vậy, từ những căn cứ được nêu ở trên, hợp đồng đặt cọc giữa tôi và Ông H như Ông H đang khởi kiện cho rằng vô hiệu là hoàn toàn không chính xác, theo ý chí của các bên, tôi không ký hợp đồng đặt cọc với tư cách là "Chủ đất" mà ký với tư cách là người nhận đặt cọc được ủy quyền/đồng ý từ bà X. Việc nhận đặt cọc theo ủy quyền này thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Bộ luật Dân sự 2015.

Vậy tôi yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn như sau: Đề nghị Tòa án xem xét tuyên công nhận Hợp đồng Đặt Cọc ký ngày 04-6-2022 có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Lê Duy M, bà Phan Thị X. Tuy nhiên, ông M bà X không đến Tòa án để giải quyết vụ án và không có ý kiến trong hồ sơ vụ án.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 25-9-2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã quyết định như sau:*

1. Căn cứ: Điều 122, 123, 131, Điều 328 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày

30-12-2016 về việc "Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng án phí lệ phí Tòa án" của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* của ông Tưởng Châu H đối với Bà Đặng Thị Kiều T.

- Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Tưởng Châu H với Bà Đặng Thị Kiều T ngày 04-6-2022 vô hiệu.

- Xử: Buộc Bà Đặng Thị Kiều T phải trả cho ông Tưởng Châu H số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Đặng Thị Kiều T về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Tưởng Châu H với Bà Đặng Thị Kiều T ngày 04-6-2022 có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200 triệu đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm các bên đương sự phải chịu như sau:

- Bà Đặng Thị Kiều T phải chịu 15.300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 bà T đã nộp theo biên lai thu số 0232 ngày 02-8-2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà T phải nộp tiếp số tiền 15.000.000đ.

- Ông Tưởng Châu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ông H 12.500.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Ông H đã nộp theo biên lai thu số 0076 ngày 05-6-2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

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

* *Đơn kháng cáo:* Ngày 02-10-2023, bị đơn - Bà Đặng Thị Kiều T kháng cáo bản án sơ thẩm nói trên và yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn với lý do Toà án cấp sơ thẩm không xem xét toàn diện, khách quan vụ án, không áp dụng đúng quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến*:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của 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 việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số:

78/2023/DS-ST ngày 25-9-2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tưởng Châu H đối với bị đơn Bà Đặng Thị Kiều T, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2023 giữa ông Tưởng Châu H và Bà Đặng Thị Kiều T chấm dứt kể từ ngày 25-9-2023; Buộc Bà Đặng Thị Kiều T phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Tưởng Châu H số tiền 250.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ông Huỳnh K, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ông Lê Duy M, bà Phan Thị X và Người làm chứng là Bà Phạm Thị Kim D đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét Đơn kháng cáo của Bà Đặng Thị Kiều T yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

[2.1] Hội đồng xét xử căn cứ "Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)" ngày 19-7-2021 giữa Ông Lê Duy M với Bà Đặng Thị Kiều T có nội dung ông M là chủ sử dụng đất của 11 lô đất tại Thôn A, xã H, huyện C, thành phố Đà Nẵng thoả thuận chuyển nhượng cho bà T với giá 3.725.000.000đ và bà T đặt cọc cho ông M số tiền là 200.000.000đ.

Đồng thời, căn cứ "Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)" ngày 04-6-2022 giữa ông Tưởng Châu H và Bà Đặng Thị Kiều T để thực hiện việc chuyển nhượng 11 lô đất nói trên với giá 4.800.000.000đ, Ông H đặt cọc cho bà T số tiền là 500.000.000đ.

Như vậy, tại thời điểm Bà Đặng Thị Kiều T đặt cọc với Ông Lê Duy M là đã được đảm bảo sẽ nhận chuyển nhượng 11 lô đất tại Thôn A, xã H, huyện C, thành phố Đà Nẵng của ông M. Trên cơ sở đó, việc bà T tiếp tục nhận đặt cọc để chuyển nhượng các quyền sử dụng đất trên cho ông Tưởng Châu H là phù hợp với quy định pháp luật về đặt cọc tại Điều 328 của Bộ luật dân sự mà không nhất thiết chỉ có chủ sử dụng đất mới có quyền tham gia giao dịch đặt cọc:

"*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 quý hoặc vật*

có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng."

[2.2] "Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)" ngày 04-6-2022 giữa ông Tưởng Châu H và Bà Đặng Thị Kiều T mặc dù có hiệu lực nhưng hiện nay đối tượng của hợp đồng là 11 lô đất tại Thôn A, xã H, huyện C, thành phố Đà Nẵng đã được Ông Lê Duy M, bà Phan Thị X chuyển nhượng cho người khác do việc đặt cọc giữa ông M và bà T không thể tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2022 có đối tượng của hợp đồng không còn, các bên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng nên hợp đồng này bị chấm dứt theo khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự. Bà T không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông H theo thoả thuận nên phải trả lại cho Ông H số tiền cọc 500.000.000đ.

Tại phiên toà phúc thẩm, Bà Đặng Thị Kiều T và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của bà T cho rằng ông Tưởng Châu H vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2022, không giao đủ tiền để làm thủ tục chuyển nhượng đất theo thoả thuận nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ. Đồng thời, đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc trong khi đối tượng của hợp đồng không còn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận các đề nghị này.

[2.3] Căn cứ Biên bản thoả thuận ngày 26-5-2023 được lập giữa ông Tưởng Châu H và vợ chồng Ông Lê Duy M, bà Phan Thị X có nội dung như sau:

Khoản 1 Điều 1: *Ông Tưởng Châu H (bên B) rút đơn đề nghị việc tạm dừng thực hiện thủ tục đăng ký sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã gửi cho văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng ngày 09-5-2023 ngay trong ngày 26-5-2023 liên quan đến các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Khoản 1 Điều 2: *Ông Lê Duy M, bà Phan Thị X (bên A) tự nguyện chuyển cho bên B số tiền 250.000.000 đồng, trong đó có 200.000.000 đồng là khoản tiền đặt cọc mà Bà Đặng Thị Kiều T giao cho bên A theo hợp đồng đặt cọc ngày 19-7-2023.*

Khoản 2 Điều 3: *Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định Bà Đặng Thị Kiều T có nghĩa vụ phải trả lại khoản tiền đặt cọc cho bên B thì số tiền bên A đã thanh toán theo Điều 1 biên bản này sẽ được cấn trừ.*

Như vậy, ngày 26-5-2023, Ông H và vợ chồng ông M, bà X đã thoả thuận để giải quyết các quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 19-7-2021 giữa ông M với bà T và Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2022 giữa Ông H và bà T. Cụ thể, ông M bà X trả lại cho Ông H số tiền 250.000.000đ trong đó bao gồm cả số tiền bà T đã đặt cọc trước đó cho ông M, bà X 200.000.000đ và ghi rõ nếu trong trường hợp bà T phải trả tiền cọc cho Ông H thì phải khấu trừ số tiền

250.000.000đ Ông H đã nhận từ ông M, bà X. Do vậy, Hội đồng xét xử xem xét trừ số tiền này trong số tiền 500.000.000đ buộc bà T phải trả cho Ông H nên bà T còn phải trả cho Ông H là 250.000.000đ. Đồng thời, xác định thời điểm chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa Ông H và bà T là ngày Ông H đã thoả thuận xong các quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc đặt cọc là ngày 26-5-2023.

[2.4] Toà án cấp sơ thẩm nhận định do Bà Đặng Thị Kiều T không phải chủ sử dụng đất nhưng lại nhận đặt cọc của ông Tưởng Châu H nên Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2022 giữa Ông H và bà T là giao dịch dân sự vô hiệu, xử tuyên bố Hợp đồng đặt cọc này vô hiệu và buộc bà T phải trả cho Ông H số tiền đặt cọc 300.000.000đ là chưa đúng quy định pháp luật về đặt cọc và chưa khấu trừ tiền đầy đủ theo thoả thuận cho đương sự.

[2.5] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần sửa bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho các bên đương sự. Cụ thể, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tưởng Châu H; Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2022 giữa Ông H và bà T chấm dứt từ ngày 26-5-2023; Buộc bà T phải trả cho Ông H số tiền đặt cọc còn lại là 250.000.000đ theo nhận định ở trên.

[3] Ngoài ra, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 04-6-2022 vô hiệu, còn bị đơn đề nghị Toà án công nhận hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật chỉ là ý kiến phản bác của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa chính xác. Do vậy, không tuyên xử *"Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Đặng Thị Kiều T về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Tưởng Châu H với Bà Đặng Thị Kiều T ngày 04-6-2022 có hiệu lực pháp luật"* như bản án sơ thẩm.

[4] Vấn đề về án phí dân sự:

[4.1] Án phí sơ thẩm được tính lại cho các đương sự do sửa bản án sơ thẩm như sau:

Ông Tưởng Châu H phải chịu án phí trên số tiền khởi kiện không được Toà án chấp nhận là 50.000.000đ (=300.000.000đ – 250.000.000đ), tương ứng mức án phí là 2.500.000đ.

Bà Đặng Thị Kiều T phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho Ông H 250.000.000đ, tương ứng mức án phí là 12.500.000đ.

[4.2] Án phí phúc thẩm Bà Đặng Thị Kiều T không phải chịu do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo.

[5] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 328, 422 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 326/2016 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.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận một phần Đơn kháng cáo của Bà Đặng Thị Kiều T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 25-9-2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* của ông Tưởng Châu H đối với Bà Đặng Thị Kiều T.

Tuyên bố: "Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)" ngày 04-6-2022 giữa ông Tưởng Châu H và Bà Đặng Thị Kiều T chấm dứt từ ngày 26-5-2023.

Buộc Bà Đặng Thị Kiều T phải trả cho ông Tưởng Châu H số tiền đặt cọc 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200.000.000đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm các bên đương sự phải chịu như sau:

- Bà Đặng Thị Kiều T phải chịu 12.500.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ bà T đã nộp theo biên lai thu số 0000232 ngày 02-8-2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà T phải nộp tiếp số tiền 12.200.000đ (mười hai triệu, hai trăm nghìn đồng).

- Ông Tưởng Châu H phải chịu 2.500.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 12.500.000đ đã nộp. Hoàn trả lại cho Ông H số tiền tạm ứng án phí còn lại là 10.000.000đ (mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0000076 ngày 05-6-2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Kiều T không phải chịu.

Hoàn trả lại cho Bà Đặng Thị Kiều T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0002154 ngày 05-10-2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

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

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.

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q. Thanh Khê, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai