

Bản án số: 106/2022/DS-PT
Ngày: 29-12-2022
*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 Lê Trúc Lâm và ông Ngô Chiu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ý Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Ông Nguyễn Hùng Việt - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2022/DSPT ngày 04/11/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Sông Hinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 104/2022/QĐ-PT ngày 25/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 171/2022/QĐ-PT ngày 20/12/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Trà M, sinh năm: 1993; địa chỉ: thôn P, xã B, thành phố, tỉnh Phú Yên.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trương Trọng T, sinh năm: 1988; địa chỉ: 32 P, phường 7, quận T, thành phố H. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm: 2000; địa chỉ: 32 P, phường 7, quận T, thành phố H. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Trà M1, sinh năm: 1987; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1962, bà Lê Thị N, sinh năm: 1966; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại hồ sơ vụ án, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/4/2022, bà Trần Thị Trà M và bà Nguyễn Thị Trà M1 có giao kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 266 (cũ) hiện là thửa 395, tờ bản đồ số 35, diện tích 3.198m² mới là 939,2m² tại buôn Q, xã Đ, huyện S với giá 270.000.000 đồng, đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc

02 tháng kể từ ngày 24/4/2022 đến hết ngày 24/6/2022, có gia hạn thời gian thực hiện từ 26/6/2022 đến 26/7/2022. Hết thời gian thoả thuận nhưng bà Nguyễn Thị Trà M1 vẫn không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Trần Thị Trà M khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Trà M1 phải trả cọc số tiền 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày trong hồ sơ vụ án: Thừa nhận có giao kết hợp đồng đặt cọc đúng như nguyên đơn trình bày, nhưng vì lý do việc cấp giấy nhúng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên có sự chậm trễ nên không thể thực hiện hợp đồng theo đúng sự thoả thuận, đây là lý do bất khả kháng, hiện thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiến hành các thủ tục chuyển nhượng theo như hợp đồng đặt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Toà án nhân dân huyện S đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 292, 328, 407, 408, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai;
- Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Trà M đối với bà Nguyễn Thị Trà M1 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 giữa bà Trần Thị Trà M1 và bà Nguyễn Thị Trà M1 vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Trà M1 phải trả cho bà Trần Thị Trà M số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận đối với yêu cầu của bà Trần Thị Trà M về việc phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 468 Bộ luật dân sự.

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

Ngày 23/9/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Trà M1 có đơn kháng cáo yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000đ;

Ngày 27/9/2022, bị đơn bà Trần Thị Trà M có đơn kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc 500.000.000đ và rút đơn kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và nguyên đơn tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật tố tụng. Về

nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do xem như từ bỏ quyền kháng cáo, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn. Đối với kháng cáo của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc 500.000.000đ và rút kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy 01 phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định “Không chấp nhận đối với yêu cầu của bà Trần Thị Trà M về việc phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng” và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn. Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: nguyên đơn, bị đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của bị đơn đề nghị công nhận hợp đồng đặt cọc, nếu nguyên đơn không đồng ý thì phải mất cọc.

Về kháng cáo của bị đơn: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do xem như từ bỏ quyền kháng cáo, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về kháng cáo của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc 500.000.000đ và rút kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 3 Điều 289 và Điều 299 BLTTDS năm 2015 hủy, đình chỉ xét xử đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm “Không chấp nhận đối với yêu cầu của bà Trần Thị Trà M về việc phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng” và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định tại khoản 6 Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án – “*Trường hợp nguyên đơn rút đơn khởi kiện trước khi mở phiên tòa phúc thẩm hoặc tại phiên tòa phúc thẩm ... thì các đương sự vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và phải chịu 50% mức án phí dân sự phúc thẩm*”.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 296, khoản 3 Điều 289, Điều 299 và khoản 4,5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Đình chỉ xét xử kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn.

Áp dụng Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 28, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Trà M đối với bà Nguyễn Thị Trà M1 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 giữa bà Trần Thị Trà M và bà Nguyễn Thị Trà M1 bị vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Trà M1 phải hoàn trả cho bà Trần Thị Trà M số tiền 100.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải thi hành, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Hủy, đình chỉ xét xử đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm “Không chấp nhận đối với yêu cầu của bà Trần Thị Trà M về việc phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng”.

3. Về án phí:

- Buộc nguyên đơn bà Trần Thị Trà M phải chịu 24.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và 150.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 14.000.000đ đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001227 ngày 16/8/2022 và 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0001258 ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S. Bà Trần Thị Trà M còn phải nộp 9.850.000đ.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Trà M1 phải chịu 5.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số 0001257 ngày 27/9/2022. Bà Nguyễn Thị Trà M1 còn phải nộp 5.000.000đ.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b, 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Chậu

Lê Trúc Lâm

Lương Quang

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND H Sông Hinh (2);
- CC THADS H Sông Hinh;
- P. NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Lương Quang

