

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 81/2020/DS-PT

Ngày 28/12/2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thạch Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Sơn

Bà Thái Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án Nhân dân tỉnh Nghệ An

- Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân tỉnh Nghệ An: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 và 28 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án Nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 132/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Xuân V, sinh năm 1945

Địa chỉ: Khối 2A, thị trấn T, huyện T, Nghệ An. Có mặt

2. Bị đơn: + Ông Hồ Sỹ P, sinh năm 1965

+ Bà Đinh Thị H, sinh năm 1968

Địa chỉ: Xóm G (xóm B cũ), xã T, huyện T, Nghệ An. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1997; địa chỉ: số 140, đường V, phường T, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Mai Xuân Đ, sinh năm 1982. Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn P; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường X, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Việt D, sinh năm 1983. Văn Phòng Công chứng Đại Đồng; địa chỉ: khối 3A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của ông Dũng: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1990. Văn Phòng Công chứng Đại Đồng; địa chỉ: khối 1A, thị trấn T, huyện T, Nghệ An. Có mặt

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1948

Địa chỉ: Khối 2A, Thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An. Có mặt tại phiên tòa.
Có mặt

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Xuân V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Xuân V trình bày:

Ông làm nghề kinh doanh dịch vụ cầm đồ, cho vay vốn để đảo khế ngân hàng, có đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật, người làm chủ là ông và tiền kinh doanh là của riêng ông.

Ngày 07/12/2017 tại Phòng công chứng Đại Đồng, ông và vợ chồng bà Đinh Thị H thỏa thuận bán thửa đất và tài sản trên đất và đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc; bên đặt cọc là ông Trần Xuân V, đại diện bên nhận tiền đặt cọc có 02 vợ chồng ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H, cả hai vợ chồng trú tại xã T, huyện T, có thửa đất số 828, tờ bản đồ số 01, tại xóm 5, xã T, huyện T, theo Giấy chứng nhận số H 222232 do UBND huyện T cấp ngày 16/12/1995 có diện tích 275 m². Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là: 600.000.000 đồng. Để bảo đảm cho việc chuyển nhượng đất hai bên đã đồng ý đặt cọc và nhận đặt cọc số tiền: 410.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày để hai bên thực hiện việc chuyển nhượng. Trường hợp hai bên vi phạm nội dung hoặc điều kiện đã cam kết ghi tại điều 2 của hợp đồng thì phải chịu phạt như sau: Bên A sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên B. Bên B phải trả lại toàn bộ tiền đã nhận đặt cọc và chịu phạt gấp 10 lần số tiền đã nhận đặt cọc.

Số tiền nhận đặt cọc là 410.000.000 đồng, được nhận lần thứ nhất ngày 24/11/2017 là 100.000.000 đồng; ngày 04/12/2017 nhận tiếp số tiền 305.000.000 đồng; ngày 07/12/2017 là ngày ký Hợp đồng đặt cọc nhận tiếp 5.000.000 đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Hồ Sỹ P trả lại tiền đã nhận đặt cọc 410.000.000 đồng; tuy hợp đồng đặt cọc có ký là phạt cọc gấp 10 lần nhưng ông chỉ lấy gấp 02 lần tiền đã nhận đặt cọc.

Tổng các lần ông đã nhận các lần tiền của bà Đinh Thị H số tiền: 430.000.000 đồng; nhưng do vợ chồng bà Đinh Thị H vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, nên ông chỉ yêu cầu trả tiền nhận cọc 410.000.000 đồng và tiền phạt cọc thêm 02 lần là: 820.000.000 đồng. Tổng cộng là: 1.230.000.000 đồng. Do vợ chồng bà

Đinh Thị H đã trả được cho vợ chồng ông tổng các lần là: 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng). Nay ông yêu cầu vợ chồng bà Đinh Thị H phải trả tiền phạt cọc 02 lần còn thiếu là 800.000.000 đồng. Nếu vợ chồng bà Đinh Thị H có tiền trả một lần cho ông ngay bây giờ, thì ông chỉ lấy: 400.000.000 đồng.

Ngoài các ý kiến trên ông không có thêm bất cứ ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Bị đơn là vợ chồng bà Đinh Thị H và ông Hồ Sỹ P và người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Cuối tháng 11/2017 vợ chồng bà Đinh Thị H có vay của Ngân hàng nông nghiệp phòng giao dịch Phúông, xã T một số vốn sắp đến hạn phải trả, do vợ chồng chưa có tiền để trả cho ngân hàng, cũng như chưa có tiền trả để Đào khế vay lại của ngân hàng.

Được mọi người giới thiệu là có ông Trần Xuân V ở Thị trấn T, chuyên làm nghề cầm đồ cho vay tiền để đào khế ngân hàng. Nên ngày 24/11/2017 cả hai vợ chồng đã đến gặp ông Trần Xuân V đặt vấn đề là vợ chồng xin được vay 400.000.000 đồng để trả cho ngân hàng, sau khi trả xong sẽ vay lại tiếp của ngân hàng và trả lại cho ông Trần Xuân V.

Khi đặt vấn đề vay, ông Trần Xuân V đồng ý cho vay với lãi suất 5.000 đồng/1.000.000 đồng/01 ngày. Nhưng muốn vay phải ký với ông một hợp đồng đặt cọc bán đất để cho chắc ăn, “không chi đi thả ga ra mà rệt”, do cần tiền để trả cho Ngân hàng mà Đào khế vay, nên hai vợ chồng đồng ý với điều kiện của ông Trần Xuân V đưa ra. Ngày 24/11/2017 ông Trần Xuân V đã đưa cho vợ chồng 100.000.000 đồng về để trả cho ngân hàng, đến ngày 04/12/2017 ông Trần Xuân V đã trực tiếp cùng vợ chồng đưa tiền của ông cho vay đến Ngân hàng Phúông trả tiền 300.000.000 đồng; ông nói cho vay 400.000.000 đồng cả tiền thủ tục 5.000.000 đồng nữa, nên yêu cầu bà Đinh Thị H ghi là vào giấy hứa bán là 305.000.000 đồng, rồi ông Trần Xuân V cầm Bìa đỏ của vợ chồng về, ngày 07/12/2017 vợ chồng mượn Bìa đỏ về để tiếp tục vay của ngân hàng, thì ông nói ra thẳng Văn phòng công chứng Đại Đồng làm cái Hợp đồng đặt cọc như đã cam đoan trước đó.

Vợ chồng vay là 400.000.000 đồng, nhưng ông Trần Xuân V nói cả tiền thủ tục công chứng 5.000.000 nữa, nên hai bên ký trong Hợp đồng đặt cọc với số tiền là 410.000.000 đồng (Bốn trăm mười triệu đồng), với các nội dung đúng như trong Hợp đồng ông Trần Xuân V đã xuất trình cho Tòa án. Các lần đưa tiền ông đều bắt vợ chồng viết giấy nhận tiền đặt cọc hứa bán, các giấy tờ hợp đồng đặt cọc hứa bán này ông Trần Xuân V đều cất giữ lại.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, vợ chồng mượn lại Bìa đỏ của vợ chồng mà ông Trần Xuân V đang cầm, để về tiếp tục vay lại (Đào Khế vay) của ngân hàng mà trả lại cho ông Trần Xuân V, khi mượn bìa đỏ lại ông cũng bắt viết một tờ giấy mượn bìa đỏ (giấy xin mượn tài sản) dâng hoàng rồi ông mới đưa Bìa đỏ cho vợ chồng. Sau khi ông Trần Xuân V đưa cho mượn Bìa đỏ lại, vợ chồng về làm thủ tục vay vốn lại tại ngân hàng, sau đó ngân hàng chỉ duyệt cho vay 350.000.000 đồng vào ngày 20/12/2017, sau khi vay được tiền từ ngân hàng, bà Đinh Thị H đã đưa 350.000.000 đồng lên nhà trả cho ông Trần Xuân V, thì ông

sợ tiền giả này nọ, nên yêu cầu lại ngân hàng nộp vô tài khoản của ông, cho nên vợ ông Trần Xuân V là bà Nguyễn Thị T cùng bà Đinh Thị H đến Ngân hàng EXIMBANK T, nộp vô tài khoản của ông Trần Xuân V số tiền 350.000.000 đồng, giấy viết nộp tiền vào tài khoản do bà Nguyễn Thị T viết, nhưng tiền là do bà Đinh Thị H đưa nộp vào tài khoản ông Trần Xuân V.

Số tiền còn thiếu vợ chồng khát trả dần cho ông Trần Xuân V, đến ngày 10/9/2018 bà Đinh Thị H đã trả tiếp cho ông Trần Xuân V được 30.000.000 đồng, người nhận tiền là bà Nguyễn Thị T vợ ông Trần Xuân V nhận tiền và viết giấy.

Đến ngày 28/8/2019 bà Đinh Thị H trả cho ông Trần Xuân V được 20.000.000 đồng và ông Trần Xuân V là người nhận và có viết giấy nhận.

Tết năm 2019 bà Đinh Thị H có đến trả cho ông Trần Xuân V tiếp 02 lần với số tiền: 30.000.000 đồng (một lần 20.000.000 đồng là có giấy nhận tiền; 01 lần là 10.000.000 đồng người nhận tiền là bà Nguyễn Thị T nhận không có giấy tờ nhận). Tổng số tiền bà Đinh Thị H đã trả cho vợ chồng ông Trần Xuân V là: 430.000.000 đồng (Bốn trăm, ba mươi triệu đồng). Trong quá trình trả tiền chậm, ông Trần Xuân V dọa vợ chồng này khác, ông Trần Xuân V nói nếu trả cho ông 300.000.000 đồng - 400.000.000 đồng nữa, thì ông xóa cho hợp đồng đặt cọc đã ký kết trước đây.

Nay ông Trần Xuân V nói vợ chồng ký Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện theo hợp đồng đặt cọc là trả tiếp cho ông số tiền: 800.000.000 đồng là hoàn toàn không nhất trí. Vợ chồng thừa nhận là có ký hợp đồng như thế, nhưng thực chất là vợ chồng có vay tiền của ông Trần Xuân V, do ông yêu cầu ký Hợp đồng đặt cọc là để cho chắc ăn, như vậy hợp đồng đặt cọc là để che dấu hợp đồng vay nợ giữa hai bên. Nay vợ chồng đồng ý trả nợ cho ông Trần Xuân V, nếu thiếu tiền lãi thì vợ chồng nhất trí trả tiếp tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự là: 20.000.000 đồng và đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017 vô hiệu.

Đại diện Văn phòng Công chứng Đại Đồng trình bày như sau: Ngày 07/12/2017 hai bên có đến Phòng công chứng để công chứng hợp đồng đặt cọc giữa hai bên; sau khi kiểm tra thấy các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Văn phòng đã công chứng các nội dung đúng như trong hợp đồng; còn văn phòng không biết được hai bên ký hợp đồng này nhằm mục đích che dấu giao dịch vay mượn tiền của bên trước đó; việc các bên có thỏa thuận phạt gấp 10 lần là cũng chưa phù hợp, bên bị đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, văn phòng đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Xuân V, ngày 20/12/2017 bà Đinh Thị H là vợ của ông Hồ Sỹ P, đã cùng bà đến Ngân hàng EXIMBANK huyện T, để bà Đinh Thị H, nộp trả vô tài khoản của ông Trần Xuân V là chồng bà tại ngân hàng EXIMBANK số tiền: 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Ngày 10/9/2018 bà Đinh Thị H có đến trả tiếp cho ông Trần Xuân V số tiền: 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), bà là người nhận tiền mà bà Đinh Thị H trả cho ông Trần Xuân V và bà đã viết giấy nhận tiền của bà Đinh Thị H. Gần

Tết năm 2019 bà Đinh Thị H có lần đến nhà trả tiền cho ông Trần Xuân V với số tiền là: 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), chia làm 02 lần; 01 lần là 20.000.000 đồng thì bà có viết giấy, 01 lần sau trả 10.000.000 đồng thì không viết giấy, vì lúc đó bà Đinh Thị H nói bừa mô sát Tết lên trả tiếp cho ông Trần Xuân V, nên không cần viết giấy mô, bừa mô lên thì viết giấy luôn.

Ông Trần Xuân V làm nghề dịch vụ cầm đồ, nên tiền giao dịch giữa bà Đinh Thị H với ông Trần Xuân V là tiền riêng của ông, không phải là tiền chung của vợ chồng. Nên bản thân bà không có yêu cầu gì cho bản thân cá nhân mình.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017 giữa hai bên có công chứng tại Văn phòng Công chứng Đại Đồng vô hiệu. Vì bản chất giữa hai bên là vợ chồng bà Đinh Thị H vay tiền để về đảo khế ngân hàng, cho nên ngày 24/11/2017 đã đến gặp nguyên đơn để hỏi vay tiền và nguyên đơn đã đưa trước 100.000.000 đồng, đến ngày 04/12/2017 thì nguyên đơn đã trực tiếp cùng bị đơn đến ngân hàng để trả số tiền 300.000.000 đồng mà bị đơn còn nợ và nguyên đơn cầm Bìa đỏ về. Chính ngày 20/12/2017 khi lập Hợp đồng đặt cọc là để che dấu giao dịch vay tiền trước đó, nên nguyên đơn đã đưa cho bị đơn mượn Bìa đỏ về để tiếp tục vay vốn ngân hàng; cũng chính trong ngày 20/12/2017 nguyên đơn đã viết giấy phá hợp đồng và đề nghị bị đơn trả tiếp số tiền 89.250.000 đồng, ngoài số tiền 350.000.000 đồng. Cũng chính trong Điều 3 và Điều 5 của hợp đồng đã có sự mâu thuẫn với nhau; một bên phạt cọc là 10 lần, nhưng khoản 1 Điều 5 lại ghi chỉ có nghĩa vụ trả lại tiền nhận đặt cọc.

Bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 27/08/2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, 117, 118, 122, 124, 274, 275, 328, 401, 407 Bộ luật dân sự. Khoản 1 Điều 2; Điều 7 Luật Công chứng. Điều 26, 27 Nghị quyết số 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. Xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc thực hiện phạt hợp đồng đặt cọc với số tiền còn thiếu: 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*), theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017 giữa bên đặt cọc là ông Trần Xuân V và bên nhận đặt cọc là ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đại Đồng, đóng tại Thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Chấp nhận ý kiến của bị đơn và Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017 giữa bên đặt cọc là ông Trần Xuân V và bên nhận đặt cọc là ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đại Đồng, đóng tại Thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An, vô hiệu.

Buộc vợ chồng bà Đinh Thị H và ông Hồ Sỹ P, có trách nhiệm trả số tiền lãi còn thiếu, với số tiền: 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự cho ông Trần Xuân V.

Buộc vợ chồng bà Đinh Thị H và ông Hồ Sỹ P, phải chịu: 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án còn quyết định về vấn đề thi hành án dân sự, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/09/2020, nguyên đơn ông Trần Xuân V kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc buộc ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017, phải trả tiền phạt cọc cho ông V là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa ông Trần Xuân V giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị xem xét văn bản ngày 20/12/2017 về việc ông chấp nhận cho vợ chồng ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H phá hợp đồng đền bù thiệt hại, số tiền còn thiếu là 89.250.000đ (Tám mươi chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Giao hẹn phải trả cho ông trong vòng 12 ngày, kể từ ngày 20/12/2017. Nhưng từ đó đến năm 2018, ông P bà H trả được 30.000.000đ, đến năm 2019 trả tiếp được 20.000.000đ. Nay tại phiên tòa phúc thẩm, ông V yêu cầu vợ chồng ông Hồ Sỹ P, bà Đinh Thị H trả cho ông số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) thì ông không yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc số tiền 800.000.000đ nữa mà hủy hợp đồng đặt cọc luôn. Ông đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) do bà Nguyễn Thị Mai L – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giao lại. Đề nghị tòa án hủy hợp đồng đặt cọc

Bà Nguyễn Thị Mai L, diện ủy quyền cho bị đơn ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H phát biểu quan điểm: Chấp nhận việc thay đổi yêu cầu của ông Trần Xuân V tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay. Đề nghị tòa án xem xét chấp nhận, hai bên đã tự thực hiện trả số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) cho ông Trần Xuân V, hai bên đã giao nhận xong số tiền trên, làm giấy thỏa thuận nộp cho Tòa án ngày 28/12/2020, đề nghị Tòa án chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán được phân công đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục phiên tòa. Người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Xuân V kháng cáo trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết vụ án là đúng pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân V, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017. Hai bên đã thực hiện nghĩa vụ xong, các bên không phải chịu án phí theo quy định của Pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn là ông Trần Xuân V làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định được Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An chấp nhận; ông V thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý vụ án là đúng quy định pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Xuân V:

Đơn kháng cáo ông Trần Xuân V đề nghị chấp nhận khởi kiện, buộc ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017, phải trả tiền phạt cọc là 800.000.000 đ (Tám trăm triệu đồng).

Nội dung tranh chấp được thể hiện: Ngày 07/12/2017 tại Phòng công chứng Đại Đồng, ông và vợ chồng bà Đinh Thị H thỏa thuận bán thửa đất và tài sản trên đất và đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc; bên đặt cọc là ông Trần Xuân V, đại diện bên nhận tiền đặt cọc có 02 vợ chồng ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H, cả hai vợ chồng trú tại xã T, huyện T, có thửa đất số 828, tờ bản đồ số 01, tại xóm 5, xã T, huyện T, theo Giấy chứng nhận số H 222232 do UBND huyện T cấp ngày 16/12/1995 có diện tích 275 m². Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là: 600.000.000 đồng. Để bảo đảm cho việc chuyển nhượng đất hai bên đã đồng ý đặt cọc và nhận đặt cọc số tiền: 410.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày để hai bên thực hiện việc chuyển nhượng. Trường hợp hai bên vi phạm nội dung hoặc điều kiện đã cam kết ghi tại điều 2 của hợp đồng thì phải chịu phạt như sau: Bên A sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên B. Bên B phải trả lại toàn bộ tiền đã nhận đặt cọc và chịu phạt gấp 10 lần số tiền đã nhận đặt cọc. Số tiền nhận đặt cọc là 410.000.000 đồng, được nhận lần thứ nhất ngày 24/11/2017 là 100.000.000 đồng; ngày 04/12/2017 nhận tiếp số tiền 305.000.000 đồng; ngày 07/12/2017 là ngày ký Hợp đồng đặt cọc nhận tiếp 5.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã xét xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc thực hiện phạt hợp đồng đặt cọc với số tiền còn thiếu: 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*). ông Trần Xuân V kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc buộc ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017, phải trả tiền phạt cọc cho ông Vỹ là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận thực hiện văn bản viết tay giấy xin phá hợp đồng đền bù thiệt hại ngày 20/12/2017 của ông Trần Xuân V, với nội dung xin trả tiền đặt cọc và tiền bồi thường thiệt hại còn thiếu 89.250.000đ trong thời hạn 12 ngày kể từ ngày 20/12/2017. Nhưng sau 12 ngày ông P chưa có tiền trả, đến ngày 10/9/2018 trả được 30.000.000đ, đến 28/8/2019

trả tiếp được 20.000.000đ, vẫn đang còn nợ tiền ông V. Do vậy tại phiên tòa phúc thẩm, ông V yêu cầu vợ chồng ông Hồ Sỹ P trả tiếp cho ông số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng đồng), không yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc số tiền 800.000.000đ nữa, mà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Bị đơn ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Mai L nhất trí chấp nhận yêu cầu của ông V, hai bên thỏa thuận tự thực hiện việc giao trả tiền và làm văn bản thỏa thuận, nộp cho tòa án, đề nghị Tòa án công nhận hủy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên với nhau.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017 lập tại phòng công chứng Đại đồng, mà bên đặt cọc là ông Trần Xuân V, bên nhận tiền đặt cọc vợ chồng ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H, là việc các bên thỏa thuận biện pháp bảo đảm nghĩa vụ bằng biện pháp đặt cọc, mục đích là đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 828, tờ bản đồ số 01, tại xóm 5, xã T, huyện T, theo Giấy chứng nhận số H 222232 do UBND huyện T cấp ngày 16/12/1995 có diện tích 275 m², giá trị chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Tài sản đặt cọc ông V giao cho vợ chồng ông Hồ Sỹ P là 410.000.000đ (Bốn trăm mười triệu đồng). Tuy nhiên, quá trình thực hiện các bên thực hiện không đúng theo thỏa thuận. Theo nội dung giấy xin phá hợp đồng đền bù thiệt hại ngày 20/12/2017 của ông Trần Xuân V với nội dung xin trả tiền đặt cọc và tiền bồi thường thiệt hại còn thiếu 89.250.000đ hẹn ngày hoàn lại 12 ngày kể từ ngày 20/12/2017, là văn bản đơn phương của ông Trần Xuân V nhất trí hủy biện pháp đặt cọc, yêu cầu ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H trả số tiền đặt cọc và tiền bồi thường, ông V nhất trí hủy hợp đồng đặt cọc nhưng việc trả tiền bị chậm, không thực hiện đúng việc trả tiền theo thời gian là 12 ngày kể từ ngày 20/12/2017, ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Nay ông Trần Xuân V yêu cầu vợ chồng ông Hồ Sỹ P tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền còn thiếu với số tiền là: 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng đồng), ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H thông qua người đại diện theo ủy quyền, thỏa thuận chấp nhận tự nguyện thực hiện trả số tiền trên, hai bên đã thực hiện xong việc trả tiền, làm văn bản thỏa thuận. Yêu cầu tòa án công nhận việc hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Xét việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa hôm nay là thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án, thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của Luật và không trái đạo đức xã hội. Cần sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về hủy bỏ biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đặt cọc ngày 07/12/2017, là phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 372 Bộ luật dân sự 2015. Căn cứ biên bản thỏa thuận ngày 28/12/2020, ông Trần Xuân V đã nhận đủ số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng đồng), ngoài ra ông V không có yêu cầu gì thêm, do vậy Tòa án không xem xét.

[3] Về án phí sơ thẩm: Áp dụng khoản 2 điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Sửa án phí sơ thẩm, ông Hồ Sỹ P và bà Đinh Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

-Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trần Xuân V không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; điều 300; khoản 2 điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; khoản 2 điều 372 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 kháng cáo của ông Trần Xuân V, sửa bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Hủy bỏ biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2017, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại đồng, T, Nghệ An, giữa bên đặt cọc ông Trần Xuân V, bên nhận cọc vợ chồng ông Hồ Sỹ P, bà Đinh Thị H, với mục đích đặt cọc bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hậu quả việc hủy bỏ biện pháp đặt cọc hai bên đã tự khắc phục xong, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của hai bên.

*Án phí sơ thẩm: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Xuân V Ông Hồ Sỹ P, bà Đinh Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

*Án phí phúc thẩm: Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Xuân V.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Võ Thạch Hùng

