

Bản án số: 138/2024/DS-PT

Ngày: 07-8-2024

V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quân

Ông Nguyễn Lê Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Vân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7 và ngày 07 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Đặng Việt T, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số A, Tập thể Công ty V1, phường V, Quận H, Thành phố Hà Nội.

+ Ông Phạm Văn D, sinh năm 1978

Địa chỉ: T, khu phố C, phường P, Quận T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Trọng P, sinh năm 1963; Địa chỉ: P, Tòa tháp A, số A X, Quận C, Thành phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền ngày 28/3/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phan Minh T1, Văn phòng L1, Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ: P, Tòa tháp A, số A X, Quận

C, Thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn*: Bà Ngô Thị L, sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh T2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khu phố B, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/10/2022)

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

+ Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1985

+ Ông Nguyễn Khánh T3, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Số A đường C, phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Phạm Thị Thanh V, sinh năm 1979

Địa chỉ: T, khu phố C, phường P, Quận T, Thành phố Hà Nội.

+ Bà Lê Thị O, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số A, Tập thể Công ty V1, phường V, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trọng P, sinh năm 1963; Địa chỉ: P, Tòa tháp A, số A X, Quận C, Thành phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/10/2022)

+ Văn phòng C1

Địa chỉ: Số G T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Do có kháng cáo của: Bị đơn bà Ngô Thị L

Tại phiên toà, ngày 31/7/2024 có mặt: ông P, ông T1; ngày 07/8/2024 vắng mặt tất cả các đương sự. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/4/2022, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:

Qua tìm hiểu và biết được thông tin bà Ngô Thị L rao bán một thửa đất tại thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Ngày 09/4/2019, ông Đặng Việt T và Phạm Văn D đã gặp bà L tại thành phố P để giao dịch mua thửa đất trên. Trong buổi làm việc, bà L cho biết mình cần bán thửa đất tại địa chỉ thôn T, xã T, thành phố P có diện tích 23.479 m², thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng cây lâu năm, hình thức sử dụng riêng đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 377158 do UBND thành phố P cấp ngày 20/5/2013 với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Bà L trao

đôi do giấy tờ đất đang thế chấp tại ngân hàng. Ông Đặng Việt T và ông Phạm Văn D thống nhất mua thì phải đặt cọc trước số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) để tất toán khoản vay tại ngân hàng, sau đó bà L sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và bàn giao đầy đủ giấy tờ đất.

Ngày 11/4/2019, bà L đưa ông T, ông D đến Văn phòng luật sư Tri A tại số A đường T, phường B, thành phố P và cho xem bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại ngân hàng mang tên ông T3, bà N và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà N và bà L. Tại đây, Công chứng viên đã lập Hợp đồng đặt cọc số 005410 đóng dấu Văn phòng C1, nội dung hợp đồng thể hiện bên ông T, ông D phải đặt cọc cho bà L số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Nếu bà L không thực hiện việc chuyển nhượng đất thì ngoài việc hoàn trả số tiền 800.000.000 đồng (T4 trăm triệu đồng) tiền cọc, còn bị phạt gấp đôi số tiền đặt cọc là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) và thời gian thanh toán chậm nhất đến ngày 27/5/2019. Trong khoảng thời gian này, ông T, ông D liên tục yêu cầu bà L làm thủ tục chuyển nhượng và bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất, nhưng bà L đưa ra nhiều lý do khác nhau và không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Đến nay, ông T, ông D vẫn cố gắng liên lạc nhưng bà L không hợp tác để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay trả tiền đặt cọc, tiền phạt cọc cho ông T, ông D. Nay ông T, ông D yêu cầu:

- Buộc bà Ngô Thị L phải trả lại số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (T4 trăm triệu đồng).

- Buộc bà Ngô Thị L phải thanh toán số tiền phạt cọc là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, đại diện phía nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với phần tiền lãi 35 tháng của số tiền 800.000.000 đồng là 123.676.000 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Bị đơn bà Ngô Thị L trình bày:

Ngày 30/3/2019, bà L và vợ chồng ông Nguyễn Khánh T3 và Trần Thị Kim N tiến hành ký hợp đồng đặt cọc đối với quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00413 do UBND thành phố P cấp ngày 20/5/2013, đăng ký biến động ngày 27/6/2016 theo hồ sơ số 22957, CN:00405 với số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (T4 trăm triệu đồng), với thỏa thuận trong thời gian bà L tìm được đối tác để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì vợ chồng ông T3, bà N sẽ ra công chứng chuyển nhượng cho bên thứ ba. Nếu không làm đúng như thỏa thuận, vợ chồng ông T3, bà N phải đền gấp đôi số tiền là 1,6 tỷ đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Đến ngày 09/4/2019, bà L đã tìm được đối tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là ông Đặng Việt T và ông Phạm Văn D, hai ông đặt cọc cho bà L là

800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*), quy định thời gian để ký chuyên nhượng tại văn phòng công chứng là ngày 27/5/2019. Tuy nhiên ông T3, bà N không thực hiện vì lý do đất đang bị kiện nên không thực hiện đúng thời gian đã quy định trên được. Trong thời gian không thực hiện thì bà L và vợ chồng bà N cùng ông T, ông D cũng có hội ý là trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng (*T4 trăm triệu đồng*) nhưng về phía ông T và ông D không đồng ý nhận cọc lại là 800.000.000 đồng (*T4 trăm triệu đồng*) mà phải trả lại là 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*). Bên phía bà N và ông T3 thì không đồng ý đền cọc 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*) mà chỉ trả cọc là 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*) vì lý do đất đang bị kiện giải quyết chưa xong.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc 09/4/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do lừa dối, phía bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 800.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim N trình bày tại biên bản ghi lời khai:

Vợ chồng bà Trần Thị Kim N và Nguyễn Khánh T3 được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 377158, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00413 cấp ngày 20/5/2013, đăng ký biến động ngày 27/6/2016 theo hồ sơ số 22957.CN.000405.

Năm 2019, vợ chồng bà N có ý định chuyên nhượng phần đất trên cho bà Ngô Thị L và vợ chồng bà N đã nhận tiền đặt cọc của bà L là 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*). Sau đó, theo bà N được biết bà L tiếp tục nhận tiền đặt cọc của ông Đặng Việt T và ông Phạm Văn D với số tiền nhận cọc là 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*), để chuyên nhượng toàn bộ các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Việc bà L nhận tiền cọc của ông T, ông D hoàn toàn không liên quan đến vợ chồng bà N và cũng không liên quan đến giao dịch mua bán giữa vợ chồng bà N và bà L. Và việc ông T, ông D kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà L hoàn toàn không liên quan đến vợ chồng bà N. Đây là giao dịch giữa ông T, ông D với bà L. Vợ chồng bà N không nhận tiền gì của ông T, ông D. Vợ chồng bà N chỉ nhận tiền cọc của bà Ngô Thị L, giữa vợ chồng bà N và bà L sẽ tự giải quyết với nhau.

Việc bà L yêu cầu đưa vợ chồng bà N vào tham gia tố tụng trong vụ án này, bà N thấy không hợp lý vì đây là giao dịch của ông T, ông D và bà L không liên quan gì đến vợ chồng bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có ý kiến như sau:

Thủ tục người yêu cầu công chứng cung cấp đúng theo quy định của pháp luật do đó Văn phòng công chứng Trương Văn C đã công chứng các hợp đồng giao dịch trên. Văn phòng công chứng Trương Văn C xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 93, Điều 95, Điều 147, Điều 174, Điều 199, Điều 233, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 422 của Bộ luật Dân sự;

- Các Điều 2, 6, 7, 7A, 7B, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xir: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Viết T và ông Phạm Văn D:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 11/04/2019 do Văn phòng C1 chứng thực số 005410 ngày 11/04/2019.

- Buộc bà Ngô Thị L phải trả lại số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (*T4 trăm triệu đồng*).

- Buộc bà Ngô Thị L phải thanh toán số tiền phạt cọc là 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*).

- Đình chỉ đối với phần tiền lãi 123.676.000 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2023, bị đơn bà Ngô Thị L kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Tại Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 01/7/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2019 là Hợp đồng vô hiệu và bị đơn bà Ngô Thị L đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng đã nhận.

- Người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng người này đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người này là phù hợp.

[2] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên có thể xác định rằng:

[3.1] Tại thời điểm nguyên đơn ông Đặng Viết T, ông Phạm Văn D với bà Ngô Thị L ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2019 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 04 diện tích 23.479m² tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P thì bà L không phải là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 12, tờ bản đồ số 04 diện tích 23.479m² nói trên, người đứng tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Khánh T3, bà Trần Thị Kim N.

[3.2] Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà L đã cung cấp thông tin cho ông T, ông D rằng bà L đã đặt cọc cho ông T3, bà N số tiền 800.000.000 đồng được thể hiện qua Hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất ngày 30/3/2019 có công chứng, chứng thực. Ngoài ra, bà L còn cung cấp cho ông T, ông D Văn bản thỏa thuận ngày 11/4/2019 giữa bà và ông T3 với nội dung bà L được quyền nhận cọc với bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của ông T3. Tuy nhiên, quá trình lấy lời khai của ông T3 tại cấp sơ thẩm và tại Kết luận Giám định số 475/KL-KTHS ngày 17/5/2023 của Phòng K Công an tỉnh B đã xác định chữ ký, chữ viết trong Văn bản thỏa thuận trên không phải của ông Nguyễn Khánh T3 và sau đó bà L có khai là đã nhờ người giả chữ ký. Có thể thấy rằng, việc bà L đưa ra các thông tin và các giấy tờ, trong đó có Văn bản thỏa thuận giả tạo đã khiến nguyên đơn ông T, ông D tin tưởng và đặt cọc cho bà L số tiền 800.000.000 đồng.

[3.3] Theo nội dung thỏa thuận thì đến ngày 27/5/2019 thì bà L có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 04 diện tích 23.479m² cho ông T, ông D. Tuy nhiên khi đến hạn thì ông T, ông D đã nhiều lần liên hệ nhưng bà L vẫn không thực hiện được như cam kết. Lý do bà L nêu ra là do ông T3, bà N nói đất đang tranh chấp nên không thể chuyển cho bà nên bà không thể chuyển cho ông T, ông D.

[4] Do đó, có thể xác định được rằng bên có lỗi khiến cho Hợp đồng không thực hiện được là từ bị đơn bà Ngô Thị L nên căn cứ vào khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “...nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Theo nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2019 thì: “Bên A sẽ phạt cọc gấp 2 lần số tiền đặt cọc, nếu không thực hiện việc chuyển nhượng cho bên B. Số tiền là 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Bên B sẽ mất cọc, nếu không thực hiện việc chuyển nhượng với bên B. Thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc đặt cọc và chuyển nhượng sẽ do bên đặt cọc chịu. (Trong đó bên A là bà Ngô Thị L, bên B là ông Đặng Viết T, ông Phạm Văn D). Như đã nhận định, bà L là người vi phạm làm cho hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được nên bà L phải là người phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận mà các bên đã ký kết tại hợp đồng này với số tiền phạt cọc là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) và hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc trước đó 800.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Việc các bên xác lập Hợp đồng đặt cọc vào ngày 11/4/2019 thì đây là hợp đồng độc lập với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt

cọc chỉ mang tính chất bảo đảm, ràng buộc các bên phải thực hiện một hợp đồng khác trong tương lai nếu như các bên đều thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ trong Hợp đồng đặt cọc. Nên việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật là không có cơ sở.

[6] Từ các phân tích trên thấy rằng Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự xuất trình để từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Viết T, ông Phạm Văn D là đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Ngô Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 93, Điều 95, Điều 147, Điều 174, Điều 199, Điều 233, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 422 của Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xir:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Viết T và ông Phạm Văn D:
 - Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2019 do Văn phòng C1 chứng thực số 005410 ngày 11/4/2019.
 - Buộc bà Ngô Thị L phải trả lại số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (*T4 trăm triệu đồng*).
 - Buộc bà Ngô Thị L phải thanh toán số tiền phạt cọc là 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*).

Tổng của hai khoản là 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*)

- Định chi đối với phần tiền lãi 123.676.000 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị L phải nộp 80.000.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đặng Viết T, ông Phạm Văn D 41.236.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0009582 ngày 06/4/2022 do Chi cục thi hành án thành phố Phan Thiết thu.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Ngô Thị L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0018729 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết; Bà Ngô Thị L đã nộp đủ.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (07/8/2024).

Trường hợp Bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND TP Phan Thiết;
- VKSND TP Phan Thiết;
- Chi cục THADS TP Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Lê Minh Tuấn

