

Bản án số 155/2024/DS-PT
Ngày 04 – 9 – 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: Ông Trần Đình Quảng
Ông Trương Chí Trung

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 04-9-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2024/TLPT-DS ngày 28-5-2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 28-3-2024 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 118/2024/QĐ-PT ngày 26-7-2024; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn X**, sinh năm: 1974; Địa chỉ: Tổ 01 B, phường E, quận F, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Thi Thị Thanh N, sinh năm: 1999; địa chỉ: 04 G, xã H, huyện I, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thanh L, Luật sư Công ty Luật TNHH MTV T1– Chi nhánh Đà Nẵng, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: 04 G, xã H, huyện I, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

* *Bị đơn:* Bà **Trần Thị Kim C**, sinh năm 1989; Nơi ĐKKHKT: Tổ 02 phường M, quận K, thành phố Đà Nẵng, Địa chỉ liên hệ: Lô 20-21 đường O, phường P, quận Q, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm: 1993; địa chỉ: tổ 4X phường R, quận S, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

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

- Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị D: địa chỉ trụ sở: Khu đô thị số X, Khu đô thị mới U, phường V, thị xã Z, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP A (ABank), trụ sở: Số 89 B1, phường B1, quận E1, thành phố Hà Nội. Địa chỉ chi nhánh Đà Nẵng: Số 112 F1, phường G1, quận H1, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Bị đơn – Bà Trần Thị Kim C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn X và người đại diện theo ủy quyền trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Trước đây, biết ông Nguyễn Văn X có nhu cầu cần nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng nên bà Trần Thị Kim C đã đặt vấn đề là bà có lô đất diện tích 100m² cần chuyển nhượng. Do đó, ngày 14-02-2022 tại Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị D (sau đây gọi tắt là Công ty D) thì ông X, bà C và Công ty D đã lập Hợp đồng đặt cọc số B2-37-1245/2022/HĐĐC/HLCTP. Trong hợp đồng Công ty D là bên môi giới, đồng thời được sự uỷ quyền của bà C để tiến hành giao dịch, thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông X. Tại đây, bà C đã đưa ra thông tin lô đất mà bà khẳng định là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình như sau: Ký hiệu lô đất: B2-37-1245, diện tích 100m², thuộc khu đô thị Homeland Central Park tại Khu đô thị Z1, phường M1, quận F, thành phố Đà Nẵng. Giá trị chuyển nhượng 1.363.000.000đ. Vì tin tưởng đây là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C nên ông X đã đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Theo Hợp đồng đặt cọc ông X phải thanh toán 90% tổng giá trị lô đất. Tuy nhiên, ông X đã thanh toán đầy đủ toàn bộ số tiền 1.363.000.000đ cho bà C, vì bà C đã uỷ quyền cho Công ty D nên ông X đã giao toàn bộ số tiền cho Công ty D vào ngày 14-02-2022 (tức ngày ký hợp đồng). Bà C cam kết sẽ tiến hành ký kết, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông X chậm nhất trong quý IV/2022. Tuy nhiên, trong trường hợp hồ sơ bị chậm thủ tục thì bà C được gia hạn thời gian ký công chứng chuyển nhượng là 60 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn với ông X (tức đến hết tháng 02-2023). Đồng thời, tại khoản 4.2 Điều 4 (Bồi thường hợp đồng) của Hợp đồng thì có quy định rõ “*Nếu bên B chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất kể từ ngày đến hạn thời hạn gia hạn thêm thời gian công chứng thì bên B phải chịu lãi suất 0,05% trên mỗi ngày chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính trên số tiền đã nhận của bên A cho đến khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A và nếu quá 60 ngày làm việc (số ngày chậm chuyển quyền) thì xem như bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng này với bên A. Trong trường hợp này bên B sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà bên A đã thanh toán và tổng số tiền lãi suất tính theo ngày chậm chuyển nhượng nêu trên, đồng thời chịu mức phạt bồi thường hợp đồng là 50% tổng số tiền bên A đã thanh toán*”.

Ngoài ra, các bên còn có thỏa thuận khác về quyền và nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng cũng như khi vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, mặc dù đã đến thời hạn cam kết làm thủ tục nhưng bà C không có động thái làm các thủ tục công chứng để sang tên quyền sử dụng đất tại lô đất ký hiệu B2-37-1245 cho ông X. Sau đó, đến khi quá thời hạn cam kết (tức đã quá 60 ngày được phép gia hạn sau quý IV-2022) và ông X nhiều lần liên lạc đề nghị bà C gặp mặt để trả lại tiền, trả tiền lãi suất và bồi thường khoản tiền như 2 bên đã cam kết tại Hợp đồng đặt cọc nhưng bà C vẫn không đồng ý và liên tục tìm lý do trốn tránh.

Xét thấy, việc bà Trần Thị Kim C không tiến hành thủ tục công chứng như đã cam kết tại Hợp đồng đặt cọc giữa ông X và bà C ngày 14-02-2022, bà C đã tự đơn phương chấm dứt hợp đồng theo như hợp đồng đã ký kết; đồng thời bà cũng không có ý muốn trả lại tiền mà ông X đã đặt cọc, tiền lãi suất và tiền bồi thường như các bên đã cam kết tại Hợp đồng đặt cọc là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông X.

Do đó, ông X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Trần Thị Kim C trả lại cho ông Nguyễn Văn X số tiền đặt cọc 1.363.000.000đ theo Hợp đồng đặt cọc số B2-37-1245/2022/HĐĐC/ HLCTP và Phiếu thu cùng ngày 14-02-2022.

- Buộc bà Trần Thị Kim C trả lại cho ông X số tiền lãi với mức lãi suất 0.05%/ngày chậm chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01-3-2023 (ngày mà bà C chậm chuyển nhượng) đến ngày 08-5-2023 là 68 ngày trên số tiền cọc đã nhận là 46.342.000đ và tiếp tục tính lãi đến khi kết thúc vụ án.

- Buộc bà Trần Thị Kim C bồi thường do vi phạm hợp đồng cho ông X với số tiền bằng 50% tổng số tiền mà ông X đã thanh toán tức là 681.500.000đ theo Hợp đồng đặt cọc số B2-37-1245/2022/HĐĐC/HLCTP ngày 14-02-2022.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông X rút yêu cầu tính lãi trên số tiền đặt cọc đã thanh toán cho bà C.

* *Bị đơn bà Trần Thị Kim C có Văn bản trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt nhưng không có nội dung trình bày; được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt và không có trình bày ý kiến.*

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

- *Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 25/3/2024 Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển đô thị D trình bày:*

Về nguồn gốc lô đất ký hiệu B2-37-1245 Khu đô thị xanh B Lakeside thuộc phường E, quận F, TP Đà Nẵng:

Dự án Khu đô thị xanh B Lakeside do Công ty Cổ phần đầu tư S-Đ làm chủ đầu tư căn cứ vào Quyết định số 2218/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ký ngày 20-4-2015 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị xanh B Lakeside.

Ngày 28-5-2018, giữa Công ty S-Đ và bà Trần Thị Kim C đã ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 0503/HĐNTCN/SDN-TTKC/BTLS2-2018, mục đích đặt cọc nhận chuyển nhượng một số nền đất của

dự án Khu đô thị xanh B Lakeside, trong đó có nền đất ký hiệu B2-37-1245. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng nguyên tắc trên, Công ty S-Đcam kết tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Kim C trong thời hạn 08 tháng (được gia hạn thêm không quá 90 ngày) kể từ ngày ký hợp đồng. Trên thực tế khi đến giai đoạn thực hiện nghĩa vụ công chứng chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chủ đầu tư - Công ty S-Đsang bà Trần Thị Kim C đã có sự phân chia thành nhiều giai đoạn kéo dài liên tục trong thời gian dài, điều này đã ảnh hưởng đến thời hạn tiến hành công chứng quyền sử dụng đất đúng hạn cho phía các khách hàng. Đây là quan hệ giao dịch từ riêng cá nhân bà C với phía chủ đầu tư; Công ty D là bên môi giới thay mặt bà C nhận tiền đặt cọc từ các khách hàng do đó phía Công ty D không nắm rõ lịch trình cụ thể về thời điểm chủ đầu tư chính thức bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô B2-37-1245 cho bà C là khi nào.

Việc xác định bên có lỗi trong Hợp đồng đặt cọc số B2-37-1245/2022/HDĐC/HLCTP ngày 14-02-2022 giữa ông Nguyễn Văn X và bà C cần xét đến tất cả các yếu tố khách quan lẫn chủ quan của các bên chủ thể có liên quan đến hợp đồng. Đối tượng của hợp đồng là lô đất ký hiệu số B2-37-1245 thuộc dự án Khu đô thị B Lakeside do Công ty S-Đlàm chủ đầu tư, trong trường hợp phía chủ đầu tư chậm chuyển nhượng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C cũng hoàn toàn không có lỗi trong việc chậm thực hiện nghĩa vụ của mình. Bên cạnh đó, khi ký Hợp đồng đặt cọc để tiến hành giao dịch với bà C, ông X hoàn toàn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tìm hiểu tất cả các thông tin cần thiết liên quan đến tình trạng pháp lý của lô đất B2-37-1245, đây đồng thời là quyền và nghĩa vụ của ông X trước khi quyết định ký hợp đồng.

** Ngân hàng TMCP A (ABank) được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.*

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 28-3-2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:***

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 328 và 351 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X đối với bị đơn bà Trần Thị Kim C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

1. Buộc bà Trần Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn X số tiền đã đặt cọc 1.363.000.000đ và số tiền phạt do vi phạm hợp đồng 681.500.000 đồng. Tổng cộng là 2.044.500.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp

luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Văn X về việc yêu cầu bà Trần Thị Kim C trả tiền lãi là 46.342.000đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.890.000đ.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn X số tiền tạm ứng án phí là 36.908.450đ đã nộp theo biên lai thu số 0009498 ngày 26-5-2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Q, thành phố Đà Nẵng.

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 18-5-2024, bà Trần Thị Kim C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để chuyển về cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

** 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, đại diện Viện kiểm sát 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 Trần Thị Kim C do không có căn cứ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị D và Ngân hàng TMCP A đã được Tòa án triệu tập họp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Kim C:

[2.1] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Kim C trình bày bổ sung lý do kháng cáo là lỗi khiến bà C chậm thực hiện nghĩa vụ theo thoả thuận với ông Nguyễn Văn X là do bà C đã uỷ quyền cho Công ty D ký hợp đồng nhưng bị phong tỏa và đã yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin nhưng chưa được trả lời; lý do thứ hai là thiếu người tham

gia tổ tụng gồm Công ty Cổ phần đầu tư S-Đ là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị xanh B Lakeside và ông Nguyễn Văn H2 là chồng bà C.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2] Căn cứ văn bản do Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Đà Nẵng cung cấp với nội dung: Ngày 09-7-2020, UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 978566 cho Công ty Cổ phần đầu tư S-Đ đối với thửa đất số 2XX, tờ bản đồ số 2XX, địa chỉ lô đất 12XX, khu B2-37 Khu đô thị xanh B Lakeside, phường E, quận F, thành phố Đà Nẵng. Sau đó, Công ty Cổ phần đầu tư S-Đ chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim C và bà C đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động vào ngày 07-12-2020. Bà C thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng TMCP A Chi nhánh Đà Nẵng và đã xóa đăng ký thế chấp ngày 08-3-2022. Ngày 16-3-2022, bà C chuyển nhượng thửa đất này cho Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển đô thị D và Công ty D đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP A Chi nhánh Đà Nẵng vào ngày 06-4-2022.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 14-02-2022 giữa ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Kim C và Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị D với nội dung thỏa thuận bà C đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 294, tờ bản đồ số 253, địa chỉ lô đất 1245, khu B2-37 Khu đô thị xanh B Lakeside, phường E, quận F, thành phố Đà Nẵng cho ông X với giá trị là 1.363.000.000đ, ông X đã thanh toán đủ 100% cho bà C thông qua bên môi giới được bà C chỉ định tại Hợp đồng là Công ty D.

Như vậy, từ ngày 07-12-2020, bà Trần Thị Kim C đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 294 nên ngày 14-02-2022, bà C với tư cách là chủ sử dụng đất có toàn quyền quyết định và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật khi ký Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn X.

[2.3] Nhưng sau đó ông X không được nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận nên bà C phải trả lại tiền cọc là đúng theo Hợp đồng đã quy định. Về tiền phạt cọc 50% trên số tiền đã thanh toán được thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X buộc bà Trần Thị Kim C phải trả số tiền đã đặt cọc 1.363.000.000đ và phạt do vi phạm hợp đồng 681.500.000đ; tổng cộng là 2.044.500.000đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Việc người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Kim C trình bày lỗi khiến bà C chậm thực hiện nghĩa vụ với ông Nguyễn Văn X là do bà C đã uỷ quyền cho Công ty D ký hợp đồng nhưng thửa đất bị Chi cục Thi hành án dân sự quận H1 tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu nhưng là thời điểm ngày 09-01-2023 – nằm ngoài khoảng thời gian mà bà C, ông X và Công ty D thỏa thuận về thời gian chuyển tên cho ông X theo Hợp đồng đặt cọc ngày 14-02-2022. Do vậy, đây chỉ là lời khai nại của bị đơn.

Ngoài ra, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn còn trình bày lý do yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm là thiếu người tham gia tố tụng gồm Công ty Cổ phần đầu tư S-Đ là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị xanh B Lakeside và ông Nguyễn Văn

H là chồng bà C. Hội đồng xét xử xét thấy việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa những cá nhân, tổ chức này vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Tại thời điểm nhận cọc của ông Nguyễn Văn X thì bà C đã được chỉnh lý biên động sang tên đối với thửa đất số 294 và Công ty Cổ phần đầu tư S-D không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với thửa đất này. Ông Nguyễn Văn H2 là chồng bà C, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị D, đã được tham gia tố tụng từ đầu trong vụ án. Ông H2 đại diện cho Công ty D gửi văn bản trình bày ý kiến đối với vụ án, đã biết toàn bộ thông tin về vụ án nhưng cũng không có ý kiến, yêu cầu gì gửi cho Toà án với tư cách là chồng bà C. Đồng thời, đây là giao dịch đặt cọc không nhất thiết phải có sự tham gia của cả hai vợ chồng.

Như vậy, các nội dung bà Trần Thị Kim C kháng cáo là không có cơ sở, không được Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm bà Trần Thị Kim C phải chịu 300.000đ do không được chấp nhận 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 là 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 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, 328 và 351 Bộ luật Dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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. Không chấp nhận Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Kim C;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 28-3-2024 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X đối với bị đơn bà Trần Thị Kim C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

1. Buộc bà Trần Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn X số tiền đã đặt cọc 1.363.000.000đ và số tiền phạt do vi phạm hợp đồng 681.500.000 đồng. Tổng cộng là 2.044.500.000đ (Hai tỷ, không trăm bốn mươi bốn triệu, năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án

theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Văn X về việc yêu cầu bà Trần Thị Kim C trả tiền lãi là 46.342.000đ (Bốn mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.890.000đ (Bảy mươi hai triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn X số tiền tạm ứng án phí là 36.908.450đ (Ba mươi sáu triệu, chín trăm lẻ tám nghìn, bốn trăm năm mươi đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0009498 ngày 26-5-2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Q, thành phố Đà Nẵng.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim C phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0001145 ngày 08-5-2024 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

