

Bản án số: 48/2023/DS-PT

Ngày 26 - 9 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Dũng

Bà Trần Thị Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Nguyễn Thị Kim Yến – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2023/QĐ-PT ngày 16/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 122/2023/QĐ-PT ngày 06/9/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Phan K - sinh năm 1938; cư trú tại số D đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Phan Văn M - sinh năm 1975; cư trú tại số B đường P, tổ B, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 25/01/2021).

2. Ông Trần Đức N - sinh năm 1962, cư trú tại số D đường L, tổ E, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2020).

- *Bị đơn:* 1. Ông Huỳnh C - sinh năm 1979;

2. Cụ Nguyễn Thị C1 - sinh năm 1935;

3. Bà Phan Thị Kim O - sinh năm 1979;

Cùng cư trú tại tổ dân phố E (tổ 12 cũ), phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Ông Huỳnh D – sinh năm 1968;

2. Ông Huỳnh P – sinh năm 1971;

Cùng cư trú tại tổ dân phố E (tổ 12 cũ), phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo:* Cụ Phan K là nguyên đơn.

(Anh Phan Văn M và ông Trần Đức N có mặt; ông Huỳnh C, cụ Nguyễn Thị C1, bà Phan Thị Kim O, ông Huỳnh D, ông Huỳnh P vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/3/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 28/4/2020, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Phan Văn M và ông Trần Đức N cùng trình bày:*

Ngày 03/8/2016, cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C và bà Phan Thị Kim O thỏa thuận chuyển nhượng cho cụ Phan K ngôi nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất 86m² (ghi trong giấy khoảng 85,5m²) thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 21, diện tích 664,6m² tại phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 581) với giá 550.000.000 đồng. Theo Giấy nhận tiền cọc bán nhà và đất ngày 03/8/2016 (viết tắt là Giấy nhận tiền cọc), hai bên thỏa thuận: Bên giao tiền cọc (viết tắt là bên B) giao trước cho bên nhận tiền cọc (viết tắt là bên A) số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi công chứng, bên B sẽ giao đủ cho bên A; bên A giao cho bên B toàn quyền sử dụng tài sản nhà, đất; nếu có tranh chấp thì bên A chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật; nếu bên A không bán nhà, đất cho bên B thì bên A hoàn trả gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc; nếu bên B không mua thì mất tiền cọc. Thực hiện theo thỏa thuận, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 300.000 đồng; bị đơn cũng đã giao nhà, đất cho nguyên đơn sử dụng, nhưng sau đó bị đơn không làm thủ tục tách diện tích đất gắn liền với ngôi nhà để làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho nguyên đơn, mà còn ngang nhiên thay toàn bộ khóa cửa, dùng dây xích sắt xích lại cửa không cho nguyên đơn sử dụng nhà, đất từ tháng 11/2018 cho đến nay.

Việc bị đơn đã nhận của nguyên đơn hơn ½ giá trị nhà, đất nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, mà còn lấy lại nhà, đất không cho nguyên đơn sử dụng đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và phạt cọc tương ứng số tiền 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Ngày 23/5/2022, nguyên đơn có đơn thay đổi nội dung khởi kiện, cụ thể nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng và phạt cọc tương ứng số tiền 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và phạt cọc tương ứng số tiền 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng; tuyên bố Giấy nhận tiền cọc vô hiệu.

** Bị đơn là ông Huỳnh C, cụ Nguyễn Thị C1, bà Phan Thị Kim O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa án làm việc và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Bản án số 24/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Phan K về việc rút yêu cầu buộc bị đơn là cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C, bà Phan Thị Kim O phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng.

2. Tuyên bố Giấy nhận tiền cọc mua nhà, đất ngày 03/8/2016 giữa cụ Phan K với cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C, bà Phan Thị Kim O là vô hiệu.

2.1. Buộc cụ Nguyễn Thị C1, Huỳnh C, Phan Thị Kim O có nghĩa vụ hoàn trả cho cụ Phan K số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Phan K đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng của cụ Phan K đối với cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C, bà Phan Thị Kim O.

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

** Ngày 08/6/2023, cụ Phan K có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm, buộc cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C, bà Phan Thị Kim O bồi thường thiệt hại cho cụ K 2/3 số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa, cụ K thay đổi yêu cầu, yêu cầu phạt cọc là 200.000.000 đồng.*

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.*

Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của cụ Phan K, giữ nguyên

bản án sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 18 và ngày 25/5/2023, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xét xử vụ án nêu trên. Ngày 08/6/2023, cụ Phan K có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, được chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2] Cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C, bà Phan Thị Kim O, ông Huỳnh D, ông Huỳnh P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 03/8/2016, cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C và bà Phan Thị Kim O (viết tắt là bên A) với cụ Phan K (viết tắt là bên B) lập Giấy nhận tiền cọc bán nhà và đất (viết tắt là Giấy nhận tiền cọc), với nội dung: *Bên A đồng ý bán cho bên B tài sản nhà và đất; địa chỉ số A đường P, phường L, thành phố Q thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 21, diện tích 664,6m² (viết tắt là thửa 581); phần nhà và đất bên A bán cho bên B khoảng 85,5m² (chiều ngang 4m x dài khoảng 21,5m); trên đất có nhà cấp 4 với giá 550.000.000 đồng. Bên B giao trước cho bên A số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi công chứng bên B sẽ giao đủ cho bên A; bên A giao cho bên B toàn quyền sử dụng tài sản nhà và đất trên. Nếu có sự tranh chấp nào thì bên A chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật. Nếu bên A không bán cho bên B tài sản nhà và đất trên thì bên A hoàn trả gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc. Nếu bên B không mua thì mất tiền cọc.*

[3.2] Theo nguyên đơn, sau khi ký Giấy nhận tiền cọc, nguyên đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận là đã thanh toán cho bị đơn 300.000.000 đồng; bị đơn cũng đã giao nhà, đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng nhưng sau đó bị đơn không những không thực hiện các thủ tục để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, mà còn ngang nhiên thay toàn bộ khóa cửa và dùng xích sắt xích cửa không cho nguyên đơn sử dụng nhà, đất từ tháng 11/2018 đến nay. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu tuyên bố Giấy nhận tiền cọc vô hiệu; yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn tài sản đặt cọc và phạt cọc, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.3.1] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với

bên bị đơn (viết tắt là người liên quan) theo đúng quy định của pháp luật, nhưng bị đơn và người liên quan không đến Tòa án làm việc và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 12/4/2022 và ngày 12/10/2022, Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo số 154/TB-TA và số 492/TB-TA (bút lục số 87, 147) yêu cầu bị đơn và người liên quan phải có văn bản trình bày ý kiến và giao nộp tài liệu, chứng cứ. Các văn bản trên đã được tổng đạt hợp lệ, nhưng bị đơn và người liên quan cũng không có văn bản trình bày ý kiến và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ để phản đối yêu cầu của nguyên đơn.

[3.3.2] Thời điểm hai bên lập Giấy nhận tiền cọc vào ngày 03/8/2016, thì Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật.

Khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự. Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản.*

[3.3.3] Theo Giấy nhận tiền cọc thì bên A và bên B không thỏa thuận đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng; không thỏa thuận thời hạn giao kết hợp đồng; không thỏa thuận thời điểm có hiệu lực của giao dịch đặt cọc; pháp luật cũng không quy định bắt buộc công chứng, chứng thực đối với giao dịch đặt cọc. Do đó, theo quy định tại Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì giao dịch đặt cọc giữa cụ C1, ông C, bà O và cụ K có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, tức ngày 03/8/2016. Tuy nhiên, nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch đặt cọc, tức không yêu cầu bị đơn phải giao kết hợp đồng, mà chỉ yêu cầu bị đơn trả cọc và phạt cọc, nên cần tuyên hủy giao dịch đặt cọc ngày 03/8/2016 theo quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 (điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015).

[3.3.4] Khoản 3 Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền.* Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở, đúng pháp luật.

[3.3.5] Theo đơn kháng cáo, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn bằng 2/3 số tiền phạt cọc, tương đương 200.000.000 đồng. Khoản 4 Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *Bên có lỗi trong việc hợp đồng bị hủy bỏ phải bồi thường thiệt hại.* Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu phạt cọc tương ứng bằng 2/3 số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Xét việc thay đổi nội dung kháng cáo của nguyên đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn thì thấy rằng: Theo Giấy nhận tiền cọc, hai bên không thỏa thuận bên nào có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo

quy định của pháp luật. Nguyên đơn cho rằng bị đơn có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; nguyên đơn thừa nhận khi hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng, đặt cọc thì nguyên đơn biết thửa 581 được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho cụ Huỳnh L và cụ Nguyễn Thị C1 vào ngày 24/5/2007; cụ L không tham gia, không ký tên trong Giấy nhận tiền cọc vì bị đơn nói cụ L đang điều trị bệnh tại Đà Nẵng, rất cần tiền để chữa bệnh cho cụ L; sau khi cụ L khỏi bệnh, thì gia đình bị đơn sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Vì tin tưởng bị đơn nên nguyên đơn đã ký Giấy nhận tiền cọc và đã thanh toán trước cho bị đơn 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó cụ L chết; cụ C1 và các đồng thừa kế của cụ L không phối hợp làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm, bị đơn và người liên quan không đến Tòa án làm việc và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại Biên bản ghi lời khai ngày 04/5/2021 (bút lục 72) của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Q, ông Huỳnh C trình bày: ... số tiền 300.000.000 đồng ông nhận của cụ K, ông đưa cho mẹ của ông là cụ Nguyễn Thị C1 chữa bệnh cho cha của ông là cụ Huỳnh L; lý do không làm được thủ tục sang tên, tách thửa là do cha của ông chết; sau khi cụ K khởi kiện ông thì anh trai của ông là ông Huỳnh P đã thỏa thuận đền hợp đồng nhận cọc cho cụ K là 500.000.000 đồng ... là phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn. Như vậy, có cơ sở xác định bên A (tức bên bị đơn) phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo các tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Q (bút lục 45, 64, 69, 70, 71, 72), thì sau khi bị đơn nhận của nguyên đơn 300.000.000 đồng, bị đơn không làm các thủ tục là do cụ Huỳnh L chết, chứ không phải do không làm được thủ tục chuyển nhượng; sau đó, bị đơn lại tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất thuộc một phần thửa 581 nói trên cho ông Võ Tấn V, bà Trương Thị Diễm C2 với giá 1.000.000.000 đồng và đã nhận tiền cọc 550.000.000 đồng của ông V, bà C2 nhưng bị đơn không trả lại tiền cọc cho nguyên đơn và cũng không thực hiện thỏa thuận giữa ông Trần Đức N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn với ông Huỳnh P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - đại diện cho gia đình bị đơn vào ngày 13/10/2020 tại Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi (bút lục 37). Do đó, có cơ sở xác định bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn nên phải bồi thường cho nguyên đơn. Tuy nhiên, hai bên có thỏa thuận phạt vi phạm trong Giấy nhận tiền cọc, phù hợp với quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015), được chấp nhận.

Khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: ... nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự 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.

Như nhận định trên, bị đơn hoàn toàn có lỗi. Tuy nhiên, theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện xác định nguyên đơn cũng có một phần lỗi, tương ứng số tiền 100.000.000 đồng nên chỉ yêu cầu phạt cọc tương ứng 2/3 số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng là phù hợp với quy định được viện dẫn nêu trên, được chấp nhận. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả 200.000.000 đồng phạt cọc cho nguyên đơn.

[4] Về án phí:

[4.1] Cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C, bà Phan Thị Kim O phải chịu 24.000.000 đồng $[500.000.000 \text{ đồng} = 20.000.000 \text{ đồng} + (100.000.000 \text{ đồng} \times 4\%) = 20.000.000 \text{ đồng} + 4.000.000 \text{ đồng}]$ án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Cụ Phan K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 358, 424, 425 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 418, điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/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.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của cụ Phan K, sửa bản án số 24/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Phan K: Hủy Giấy nhận tiền cọc bán nhà và đất đề ngày 03/8/2016 giữa bên nhận tiền cọc bán nhà và đất là cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C, bà Phan Thị Kim O với bên giao tiền cọc mua nhà và đất là cụ Phan K. Buộc cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C, bà Phan Thị Kim O phải trả cho cụ Phan K 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu*) tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu*) tiền phạt cọc.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu cụ Phan K đã rút về việc yêu cầu cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C, bà Phan Thị Kim O phải trả cho cụ Phan K 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu*) tiền phạt cọc.

3. Về án phí:

3.1. Cụ Nguyễn Thị C1, ông Huỳnh C, bà Phan Thị Kim O phải chịu 24.000.000 đồng (*hai mươi bốn triệu*) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Cụ Phan K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thành phố Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS TP Quảng Ngãi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Thị Thu Lan