

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 283/2021/DS-PT
Ngày: 31-12-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Trúc Phương

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:***
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 171/2021/TLPT- DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2021/DS-ST ngày 02/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 297/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021 giữa:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Người đại diện theo ủy quyền*** của ông Nguyễn Quốc T là ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960. Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn Mỹ A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 16/12/2020). (Có mặt)

2. Bị đơn: Nguyễn Văn Th, sinh năm 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp An Đ, xã An B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Võ Thị Yến N, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp An Đ, xã An B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị Yến N là ông Nguyễn Văn Th (theo văn bản ủy quyền ngày 30/12/2021). (Có mặt)*

4. *Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát thành phố C.*

5. *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Th là bị đơn và chị Võ Thị Yến N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Quốc Tr là ông Nguyễn Văn V trình bày:* Ngày 09/11/2020, ông Tr và vợ chồng ông Th có ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 10m, dài 16m, thửa đất 978, tờ bản đồ số 23 (mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm), đất tọa lạc tại Khóm 4, Phường 4, thành phố C, Giá trị chuyển nhượng là 590.000.000đ. Theo thỏa thuận ngày 09/11/2020, ông Tr đã đặt cọc cho ông Th và ông Th nhận cọc số tiền là 190.000.000đ, bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản của ông Th tại Ngân hàng T– Chi nhánh tỉnh Đồng Tháp, số tài khoản xxxx0000324956, hai bên có làm biên nhận kèm theo, mỗi bên giữ một bản biên nhận có giá trị pháp lý như nhau, số tiền còn lại 400.000.000đ hẹn vào ngày 13/11/2020 hai bên đến cơ quan có thẩm quyền công chứng hợp đồng và lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật sẽ thanh toán dứt điểm. Nếu người mua bên B (ông Tr) không tiếp tục mua đất hoặc nếu quá thời gian thỏa thuận mà bên mua không tiến hành thủ tục sang tên thì người mua sẽ mất cọc. Nếu người bán bên A (ông Th) không tiếp tục bán đất hoặc nếu quá thời gian thỏa thuận mà bên bán không tiến hành thủ tục sang tên thì bên bán sẽ bồi thường gấp đôi số tiền cọc. Ngoài ra, bên bán cam kết, đất chuyển nhượng không bị tranh chấp, không vướng quy hoạch và đất phải cất nhà được.

Nhưng qua tìm hiểu thực tế ngày 10/11/2020, ông Tr được biết diện tích đất chuyển nhượng trên thuộc diện quy hoạch của Ủy ban nhân dân thành phố C nên ông Tr không thể mua và cất nhà ở được do không thể chuyển mục đích sử dụng.

Như vậy, vợ chồng ông Th, bà N đã vi phạm cam kết, ông Tr đã gặp ông Th bàn bạc yêu cầu ông Th trả lại cho ông Tr số tiền cọc là 190.000.000đ nhưng ông Th không đồng ý.

Nay, ông Tr yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Th và Võ Thị Yến N liên đới trả cho ông Tr số tiền cọc là 190.000.000đ và phải trả cho ông Tr số tiền phạt cọc là 190.000.000đ như đã cam kết.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:* Ngày 06/11/2020, ông Tr điện thoại cho ông thỏa thuận mua đất, ông bán 01 thửa đất ngang 10m dài một cạnh khoảng 15m, dài một cạnh khoảng 16m, giá 570.000.000đ, đất thuộc thửa 978, tờ bản đồ số 23 (mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm), đất tọa lạc tại Khóm 4, Phường 4, thành phố C hẹn đến ngày 09/11/2020 sẽ đặt cọc.

Khoảng 18 giờ ngày 09/11/2020, anh H có liên hệ mua phần đất này giá 610.000.000đ. Đến khoảng 19 giờ ngày 09/11/2020, ông Tr có liên hệ đặt cọc, ông yêu cầu tăng giá nên ông Tr đồng ý mua với giá 590.000.000đ và đặt cọc số tiền 190.000.000đ. Sau đó, ông Tr không đồng ý mua đất với lý do ông Tr cho rằng đất bị quy hoạch. Ông cho rằng ông Tr chưa đủ tiền trả nên ông chủ động gặp ông Tr và ông Tr hứa kéo dài thời gian để ông Tr lo đủ tiền mua đất nhưng ông không đồng ý nên hai bên không tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi kết thúc thỏa thuận, ông Tr thông báo với ông là ông Tr đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết sự việc. Khoảng tháng 12/2020, ông đã chuyển nhượng phần đất trên cho anh T giá 580.000.000đ, hiện nay đã hoàn tất thủ tục sang tên cho anh T.

Nay vợ chồng ông không đồng ý trả cho ông Tr số tiền đặt cọc là 190.000.000đ và tiền phạt cọc là 190.000.000đ vì việc không tiến hành chuyển nhượng đất được là do ông Tr không đồng ý mua chứ không phải vợ chồng ông không đồng ý bán.

Ngoài ra, ông có văn bản ý kiến cho rằng ông Tr không tiếp tục chuyển nhượng đất đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nhưng tại phiên tòa ông không yêu cầu Tòa án xem xét.

Tại bản án số: 48/2021/DSST ngày 02/7/2021 của Tòa án thành phố C tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc Tr về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Yến N liên đới trả cho ông Nguyễn Quốc Tr tiền đặt cọc là 190.000.000đ và tiền phạt cọc là 190.000.000đ, tổng cộng là 380.000.000đ.

- Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Yến N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Quốc Tr tiền đặt cọc là 190.000.000đ và tiền phạt cọc là 190.000.000đ, tổng cộng là 380.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Yến N phải liên đới chịu 19.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Quốc Tr được nhận tiền tạm ứng án phí là 4.750.000đ theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007425 ngày 08/12/2020 và 4.750.000đ theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007595 ngày 08/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/7/2021, 20/7/2021 ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Yến N có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm.

- Ngày 16/7/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát thành phố C kháng nghị bản án sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 02/7/2021 của Tòa án thành phố C.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Th và cũng là người đại diện theo ủy quyền cho bà N, ông V là người đại diện theo ủy quyền cho ông Tr đã thống nhất tự nguyện thỏa thuận tại phiên tòa.

+ Viện kiểm sát có ý kiến do hai bên tự thỏa thuận tại phiên tòa là phù hợp với kháng nghị.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho ông Tr chỉ yêu cầu ông Th, bà N trả lại số tiền đặc cộc 190.000.000đ và đồng ý tự nguyện chịu 1/3 tiền án phí cùng với ông Th, bà N.

Ông Th và là người đại diện theo ủy quyền cho bà N đồng ý trả lại số tiền đặc cộc 190.000.000đ theo yêu cầu của ông Tr và đồng ý chịu tiền án phí theo thỏa thuận của ông Tr, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi án sơ thẩm xử, ông Th, bà N có đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của ông Th bà N, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền của ông Tr chỉ yêu cầu ông Th, bà N trả lại số tiền đặc cộc là 190.000.000đ và đồng ý tự nguyện chịu 1/3 tiền án phí cùng với ông Th, bà N.

Ông Th và cũng là người đại diện theo ủy quyền cho bà N đồng ý trả lại số tiền đặc cộc 190.000.000đ cho ông Tr và đồng ý chịu án phí như đã thỏa thuận.

[2] Xét sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận tự nguyện trên là phù hợp với quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về án phí ông Tr tự nguyện chịu 3.167.000đ (làm tròn số) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Th, bà N mỗi người phải chịu 3.167.000đ (làm tròn số) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên đương sự, nên ông Th, bà N không phải chịu tiền án phí phúc thẩm và ông, bà được nhận lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cho rằng kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát thành phố C là có căn cứ. Tuy nhiên, do các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau tại phiên tòa phúc thẩm, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên đương sự. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, nên chấp nhận.

Các phần khác 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:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308; Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng nghị số 07/2021/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 16/7/2021 của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố C.

2. Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện giữa ông Nguyễn Quốc Tr do ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền và ông Nguyễn Văn Th và cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Yến N tại phiên tòa phúc thẩm.

3. Sửa bản án sơ thẩm số: 48/2021/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C do hai bên đương sự thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

- Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện giữa ông Nguyễn Quốc Tr do ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền và ông Nguyễn Văn Th và cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Yến N tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

Ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc Tr yêu cầu ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Yến N trả lại số tiền đặc cộc là 190.000.000đ và đồng ý tự nguyện chịu 1/3 tiền án phí cùng với ông Th, bà N.

Ông Nguyễn Văn Th và cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Yến N đồng ý trả lại số tiền đặc cộc 190.000.000đ và đồng ý mỗi người chịu 1/3 tiền án phí như đã thỏa thuận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Quốc Tr tự nguyện chịu 3.167.000đ (làm tròn số) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 4.750.000đ theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007425 ngày 08/12/2020 và 4.750.000đ theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007595 ngày 08/01/2021, ông Tr được nhận lại 6.333.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

- Ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Yến N mỗi người phải chịu 3.167.000đ (làm tròn số) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Yến N không phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, ông, bà được nhận lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0017383; 0017384 cùng ngày 21/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

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, 7a, 7b 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 Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. C;
- TAND TP. C;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội