

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 18/2022/DS-PT

Ngày: 12/5/2022

“ 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 BÌNH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quảng Lực

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn; Ông Trần Đức Long.

-Thư ký phiên Tòa: Bà Phạm Thị Minh Ngọc, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Anh Đức- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2022/TLPT-DS ngày 02/3/2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 832/2022/QĐ-PT ngày 22/4/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến T; địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt);

- *Bị đơn:* Ông Mai Văn B; địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 6 năm 2021, bản tự khai ngày 05/8/2021, cũng như quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T trình bày: Vào ngày 05/3/2021, ông Nguyễn Tiến T và ông Mai Văn B đã ký kết giấy nhận tiền đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất 824, tờ bản đồ số 12, diện tích 230m² tại thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Ngày 06/5/2021, ông T đã giao cho ông B số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 26/5/2021, bên đặt cọc giao toàn bộ số tiền còn lại cho bên nhận cọc là 3.510.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm mười triệu đồng) và hai bên

tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Nếu đến ngày 26/5/2021, việc chuyển nhượng không thực hiện được, thì bên B là ông B không trả lại tiền cọc, hoặc bên A là ông T phải bồi thường cho bên B ba lần số tiền đặt cọc, tùy theo nguyên nhân làm cho việc không giao kết được hợp đồng do bên nào gây ra.

Về nguyên nhân đến thời hạn ngày 26/5/2021, hai bên không chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do Thửa đất 824, tờ bản đồ số 12 diện tích 230 m² chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, vì ông B đang thế chấp tại Ngân hàng chưa được giải chấp. Như vậy, ông B đã có lỗi trong việc để xảy ra hợp đồng không giao kết được.

Ông yêu cầu Tòa án buộc ông B trả lại số tiền cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc với số tiền gấp 3 lần tiền đã đặt cọc là 1.500.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai, cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Mai Văn B trình bày, theo đó nội dung sự việc hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc đúng như ông T trình bày. Nhưng về nguyên nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được là do ngày 26/5/2021, ông T không thực hiện như đã cam kết là đến Phòng công chứng giao đủ tiền để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông B có thông tin cho ông T biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông hiện đang thế chấp tại Ngân hàng và có cam kết đến khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ có bản chính để chuyển nhượng.

Do đó ông B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/1/2022, Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T về việc buộc ông Mai Văn B phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến T số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.500.000.000 đồng, do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tiến T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng) để nộp vào Ngân sách nhà nước, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2020/0002480, ngày 20/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/01/2022, ông Nguyễn Tiến T có đơn kháng cáo, nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Ngày 26/4/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình nhận được văn bản thỏa thuận giữa các đương sự, do hai bên đương sự gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, theo đó có các nội dung sau:

1. Bên bị đơn ông Mai Văn B đồng ý giao lại cho nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến T số tiền ba trăm triệu đồng (kèm theo nội dung này là giấy giao nhận số tiền trên).

2. Các bên đương sự thỏa thuận mỗi bên chịu 50% số tiền án phí đã tuyên tại bản án sơ thẩm.

3. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sửa Bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, công nhận sự thỏa thuận trên.

4. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định như sau:

“1. Tại phiên tòa phúc thẩm, nếu các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội thì Hội đồng xét xử pháp luật ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

2. Các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc chịu án phí sơ thẩm, nếu không thỏa thuận được thì Tòa án quyết định theo quy định của pháp luật.”

Với quy định pháp luật trên, cần sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 36 triệu đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, thì người kháng cáo là ông Nguyễn Tiến T phải chịu với số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các khoản 1,2 Điều 300 Bộ luật tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 37 Luật Tổ chức Tòa án nhân dân; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

Bị đơn ông Mai Văn B giao lại cho Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) (hai bên đã giao nhận số tiền này).

Ông Nguyễn Tiến T và ông Mai Văn B mỗi người phải chịu 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2. Ông Nguyễn Tiến T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

(Ông Nguyễn Tiến T đã nộp số tiền ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng tiền tạm ứng án phí, theo các Biên lai số AA/2020/0002480 ngày 20/7/2021 và số 31AA/2021/003829 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Quảng Ninh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 12/5/2022).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- TAND huyện Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Hoàng Quảng Lực