

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 51/2021/DS-PT

Ngày: 29.3.2021

V/v “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Duy Lương

Ông Trương Hoài Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Ông Nguyễn Văn Phi- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 230/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1970 (có mặt)

1.2 Bà Trần Thanh N, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng trú tại: khu vực T, phường L, quận C, TP Cần Thơ;

2. Bị đơn: Bà Phan Lệ H, sinh năm 1952 (có mặt)

Trú tại: phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Người làm chứng:

3.1 Ông Bùi Văn D, sinh năm: 1976 (vắng mặt)

3.2 Bà Trần Thị Bích T1, sinh năm: 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T A, huyện C A, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: bà Phan Lệ H là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thanh N trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 03/4/2019 ông và bà N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Lệ H, phần đất có diện tích 4.909m², loại đất lúa, trên đất có trồng cam thuộc thửa 112; tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp T A, xã T A, huyện C A, tỉnh Hậu Giang theo giấy CNQSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Bùi Văn P đứng tên ngày 07/12/2017, được chỉnh lý sang tên cho ông Bùi Văn D ngày 08/02/2018 và ông D chuyển nhượng sang tên cho bà Phan Lệ H ngày 24/4/2019, với giá chuyển nhượng là 785.400.000 đồng. Để đảm bảo cho việc mua bán vào ngày 03/4/2019 hai bên có làm hợp đồng đặt cọc: đợt 1 giao cho bà H số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện ký kết hợp đồng, số tiền

còn lại 685.400.000 đồng sẽ thanh toán đợt 2 vào ngày 03/5/2019, khi bên bà H có đầy đủ giấy tờ đến ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng Bùi Thanh Nhã số 27A, ấp Thị Tứ, thị trấn Rạch Gỏi, huyện C A, tỉnh Hậu Giang trong thời hạn 01 tháng. Tuy nhiên ngày 23/4/2019 phía nguyên đơn đến Văn phòng công chứng theo yêu cầu của bà H, thì bà H vắng mặt và tại đây thì những người bán đất cho bà H đã tranh chấp thửa đất này, nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được. Đến ngày 02/5/2019 bà H kêu đến UBND xã T A, huyện C A, tỉnh Hậu Giang để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng đất vẫn có người thân của ông D tranh chấp, tiếp tục đến ngày 03/5/2019 phía nguyên đơn cũng đến UBND xã T A, nhưng vẫn không ký hợp đồng được, do có tranh chấp. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại cho ông, bà tiền cọc và phạt cọc là 300.000.000 đồng như đã thỏa thuận, cam kết trong hợp đồng.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà Phan Lê H có ý kiến như sau: Vào tháng 4/2019 bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 112, diện tích 4.909m² như nói trên của ông Bùi Văn D, sau đó bà có thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thanh N với giá 785.400.000 đồng; hai bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2019 và bà có nhận tiền đặt cọc trước là 100.000.000 đồng, hẹn ngày 03/5/2019 sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã T A, huyện C A, tỉnh Hậu Giang, nhưng đến ngày này thì tại UBND xã ông T, bà N nói đất sai vị trí, diện tích nên không ký hợp đồng, chứ không phải bên bà không chịu ký, việc ông T, bà N cho rằng khi bán đất gia đình ông D tranh chấp là không có, ông D chỉ yêu cầu bà hỗ trợ tiền cái chòi và chiếc chệt và bà cũng đã hỗ trợ tiền cho ông D chứ không có ai tranh chấp thửa đất này. Nay qua yêu cầu của nguyên đơn bà không đồng ý, do nguyên đơn không chịu ký hợp đồng nên mất tiền cọc theo thỏa thuận.

*Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án số 49/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận N xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thanh N.

1.1. Buộc bị đơn bà Phan Lê H phải có trách nhiệm trả số tiền đã nhận cọc cho nguyên đơn ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thanh N là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

1.2. Bác yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thanh N về việc yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 11 tháng 9 năm 2020, bị đơn bà Phan Lê H kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định lỗi dẫn đến không ký hợp đồng chuyển nhượng là do phía nguyên đơn ông T và bà N nên nguyên đơn phải mất cọc.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà H có kháng cáo đã đồng ý trả tiền cọc cho nguyên đơn 100.000.000 đồng. Xin được miễn án phí do là người cao tuổi.

- Nguyên đơn thống nhất ý kiến của bị đơn, chấp nhận như bản án sơ thẩm, chịu tiền án phí sơ thẩm như bản án sơ thẩm đã quyết định

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của đương sự không trái quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, đồng thời miễn án phí cho bị đơn bà H do là người cao tuổi. Nguyên đơn phải chịu án phí như bản án sơ thẩm đã quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm: bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và nguyên đơn thống nhất, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn thống nhất chịu như bản án sơ thẩm đã tuyên nên giữ nguyên là đúng. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu là chưa đúng quy định, chỉ cần sửa lại.

[2.2] Án phí phúc thẩm: bị đơn phải chịu. Tuy nhiên, do là người cao tuổi nên được miễn.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ:** - Khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:** - Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận N về án phí.

1. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Bị đơn bà Phan Lê H đồng ý trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thanh N số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1 Dân sự sơ thẩm:

2.1.1 Bị đơn bà Phan Lê H được miễn.

2.1.2 Nguyên đơn ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thanh N phải nộp án phí phần bị bác yêu cầu là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai

thu tiền số 008140, ngày 24/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

2.2 Dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn.

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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân quận N;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự quận N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hà Thị Phương Thanh

