Tầng 6 tòa nhà Thành Lợi, 249 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng
0236 3822 678 – 0905 102 425
phongpartnerslaw@gmail.com
phong-partners.com

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

BẢN ÁN 29/2018/DS-PT NGÀY 18/04/2018 VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Ngày 18 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa phúc thẩm, xét xử công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 83/2017/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", do bản án Dân sự sơ thẩm số: 47/2018/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2018/QĐ-PT ngày 28/02/2018 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị H, sinh năm 1960. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 78, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hà Đồng T – luật sư của văn phòng luật sư Đồng T, thuộc đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Lương Anh T, sinh năm 1981. (vắng mặt) Địa chỉ: K152/29 P, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đàm Ngọc D, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 78, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng.

2. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1948. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 78, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Người kháng cáo: Bà Phan Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện gửi Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn, bà Phan Thị H trình bày:

Ngày 23 tháng 10 năm 2015 tôi thỏa thuận mua 01 ngôi nhà và đất tại địa chỉ 01 đường Yersin, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng của bà Lương Anh T, trú tại K152/29 đường P, phường T, quận T, Tp Đà Nẵng với số tiền 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng). Tôi đã 04 lần giao tiền cho bà Lương Anh T, cụ thể:

- Lần 1 ngày 23/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)

- Lần 2 vào ngày 24/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)

- Lần 3 vào ngày 27/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)

- Lần 4 vào ngày 28/10/2015 số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Tổng cộng số tiền đặt cọc tôi đã giao cho bà Lương Anh T là 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng), giữa tôi và bà T có làm biên bản thỏa thuận nhận tiền cọc và đặt cọc, hẹn trong thời gian 60 ngày sẽ thực hiện việc công chứng chuyển nhượng ngôi nhà và đất tại địa chỉ nêu trên kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận.

Thời gian 60 ngày trôi qua đã lâu, tôi đã nhiều lần yêu cầu bà Lương Anh T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngôi nhà và đất cho tôi theo nội dung biên bản thỏa thuận ngày 23/10/2015 để gia đình tôi ổn định nơi ăn ở, sinh sống nhưng đến nay bà T vẫn không thực hiện.Vì vậy tôi têu cầu Tòa án nhân quận T, thành phố Đà Nẵng xét xử buộc bà Lương Anh T phải trả lại cho tôi số tiền đã nhận theo biên bản thỏa thuận nhận tiền cọc ngày 23.10.2015 đến hết ngày 28.10.2015 là 370.000.000 đồng và phạt cọc theo quy định của pháp luật, cụ thể: 370.000.000đ x 2 = 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại biên bản xác minh, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị N trình bày như sau:

Vào ngày 20.01.2012, tôi và bà Lương Anh T có ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Quốc T, thành phố Đà Nẵng. Hợp đồng ủy quyền được ký kết hoàn toàn tự nguyện với nội dung là ủy quyền cho bà Lương Anh T thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với nhà và đất tại 01 đường Yersin, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Thực chất là hợp đồng mua bán nhà và đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ 118 tại tổ 3 cũ, tổ 78 mới phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng giữa tôi và bà T. Về quan hệ mua bán, tôi đã nhận tiền và giao nhà và đất trên cho bà T. Nguồn gốc nhà và đất nêu trên là của tôi khai phá vào những năm 1976. Tôi khai phá đất hoang để trồng thông và sau đó xây dựng nhà trên đất, tôi đã nộp thuế đất đầy đủ cho Nhà nước. Nay, bà Phan Thị H khởi kiện yêu cầu bà Lương Anh T trả tiền cọc thì tôi không có ý kiến vì sự việc không liên quan đến tôi và tôi đã bán nhà, đất trên cho bà Lương Anh T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Lương Anh T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đàm Ngọc D. Tuy nhiên, bà T ông D không đến Tòa án để giải quyết vụ án và không có ý kiến trong hồ sơ vụ án.

Quyết định của bản án sơ thẩm:

1. Căn cứ: - Điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Phan Thị H đối với bà Lương Anh T.

Xử: Buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà Phan Thị H số tiền đặt cọc 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Phan Thị H đối với bà Lương Anh T đối với số tiền phạt cọc 370.000.000đ (Ba trăm bảy mươi triệu đồng).

4. Án phí Dân sự sơ thẩm các bên đương sự phải chịu như sau:

- Bà Lương Anh T phải chịu 18.500.000 đồng.

- Bà Phan Thị H phải chịu 18.500.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm 16.800.000đ bà H đã nộp theo biên lai thu số 2296 ngày 23.5.2016 của Chi cục thi hành án Dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng. bà H phải nộp tiếp số tiền 1.700.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự. Kháng cáo, kháng nghị: Ngày 29 tháng 11 năm 2017,

nguyên đơn – bà Phan Thị H kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm số: 47/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà.

Ngày 18 tháng 12 năm 2017, viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phạt cọc của bà Phan Thị H đối với bà Lương Anh T.

Tại phiên tòa,

Bà Phan Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - ông Hà Đồng T đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H về việc buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà H số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc 370.000.000đ.

Đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn – bà Phan Thị H, sửa bản án sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về vụ án, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn – bà Lương Anh T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Ngọc D, bà Hồ Thị N mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ02 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy HĐXX vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 23.10.2015, bà Phan Thị H và bà Lương Anh T có giao kết một hợp đồng Dân sự, theo đó hai bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ 01 đường Yersin, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Tại hợp đồng, các bên đã thỏa thuận giá cả, diện tích đất chuyển nhượng đồng thời quy định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Mục 5 về thỏa thuận thời gian và hình thức thanh toán có ghi: "Bên B thanh toán tiền mua nhà cho bên A là 2 đợt. Đợt 1: ngày 23 tháng 10 năm 2015 bên B đặt cọc trước số tiền là 100.000.000đ. Đợt 2: ngay khi kí ra sổ đỏ tên chính chủ, bên mua thanh toán hết số tiền còn lại là 330.000.000đ".

Theo đó, bà Phan Thị H đã giao và bà Lương Anh T đã nhận 04 lần với tổng số tiền đặt cọc là 370.000.000đ cụ thể: Lần 1 ngày 23/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); Lần 2 ngày 24/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); Lần 3 vào ngày 27/10/2015 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); Lần 4 vào ngày 28/10/2015 số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Tuy nhiên đến nay việc chuyển nhượng giữa các bên vẫn chưa được thực hiện nên bà Phan Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lương Anh T trả lại cho bà Phan Thị H số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc là 370.000.000đ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn – bà Phan Thị H về yêu cầu Tòa án buộc bà Lương Anh T trả lại cho bà Phan Thị H số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc là 370.000.000đ do không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, tổng số tiền là

740.000.000 đồng. HĐXX thấy rằng: Theo Khoản 1 Điều 358 Bộ luật Dân sự 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 trị 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". Tại mục 6 thỏa thuận ngày 23/10/2015 giữa hai bên ghi: "Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các thỏa thuận trên, nếu một trong các bên vi phạm thì sẽ bị xử lý như sau: Bên A: vì bất kỳ lý do gì trong vòng 60 ngày mà không tiến hành việc mua bán được thì phải bồi thường 2,0 lần số tiền đã nhận (trả cho bên B trong vòng 10 ngày). Bên B: vì bất kỳ lý do gì trong vòng 60 ngày mà không tiến hành việc mua bán được thì bên B mất số tiền đã đặt cọc". Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, đầy đủ năng lực hành vi Dân sự, nội dung giao kết nhằm bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất tại địa chỉ 01 đường Yersin, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Tính đến ngày bà H khởi kiện, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên đất nói trên vẫn không được thực hiện, mặc dù bà H đã nhiều lần yêu cầu bà T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, theo thỏa thuận ngày 23/10/2015 thì bà Lương Anh T đã vi phạm giao kết nên HĐXX thấy cần chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H, buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà Phan Thị H số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc 370.000.000đ là có căn cứ, phù hợp với pháp luật. Việc cấp sơ thẩm cho rằng bà Lương Anh T chưa được quyền sở hữu mà đã ký kết hợp đồng ngày 23.10.2015 dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 370.000.000đ của bà Phan Thị H là là không phù hợp với điều 358 Bộ luật Dân sự 2005.

[4] Từ những nhận định trên, HĐXX thấy cần chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H, sửa án sơ thẩm, buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà Phan Thị H số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc 370.000.000đ.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 điều 308 BLTTDS, chấp nhận kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 18 tháng 12 năm 2017 của viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H, sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà H số tiền 740.000.000đ, trong đó số tiền đã nhận là 370.000.000đ và tiền phạt cọc 370.000.000đ. HĐXX thấy đề nghị trên của đại diện viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của HĐXX nên cần chấp nhận.

[6] Do được chấp nhận kháng cáo nên bà Phan Thị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 148, 296 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 290 và Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án

Chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng. Sửa bản án sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Buộc bà Lương Anh T phải trả cho bà Phan Thị H số tiền là 740.000.000đ (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng), trong đó số tiền đã nhận là 370.000.000đ (Ba trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc 370.000.000đ (Ba trăm bảy mươi triệu đồng).

Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được thực hiện theo Điều357 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Án phí và chi phí tố tụng khác:

- Án phí Dân sự sơ thẩm:

Bà Lương Anh T phải chịu 33.600.000đ (Ba mươi ba triệu sáu trăm ngàn đồng).

Bà Phan Thị H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm 16.800.000đ bà Hđã nộp theo biên lai thu số 2296 ngày 23.5.2016 của Chi cục thi hành án Dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Án phí Dân sự phúc thẩm: bà Phan Thị H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Hsố tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu 007869 ngày 01 tháng 12 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án và được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P – TỈNH GIA LAI

BẢN ÁN 13/2019/DS-ST NGÀY 19/04/2019 VỀ KIỆN ĐÒI TIỀN CỌC VÀ YÊU CẦU PHẠT CỌC

Ngày 19 tháng 4 năm 2019 tại Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2018 về việc: "Kiện đòi tiền cọc và yêu cầu phạt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2019/QĐXXST-DS ngày 06/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2019/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Cẩm V. Địa chỉ: 502/10 Hùng Vương, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền ông Lê Đức T theo Giấy ủy quyền số 327, Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2018 của Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng T. Địa chỉ: Tổ 1, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 19 tháng 6 năm 2017, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Đức T trình bày:

Vào ngày 01/9/2017 bà Trương Cẩm V và ông Nguyễn Hồng T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, ông T chuyển nhượng cho bà V một phần diện tích là 1063,5m2 trong tổng số diện tích của ông T là 1178,5m2; thửa đất số 201; tờ bản đồ số 20; tọa lạc tại Tổ 01, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Toàn bộ diện tích đất này đã được Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 249723 ngày 12/8/2014 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Hồng T. Trên phần đất chuyển nhượng có 01 căn nhà. Việc chuyển nhượng này được bà V và ông T xác lập bằng "Giấy bán nhà" đề ngày 01/9/2017 và "Giấy bán ruộng" với nội dung: Giá trị chuyển nhượng là 730.000.000 đồng; ông T cam kết sau khi chuyển mục đích sử dụng 100m2 đất từ trồng cây lâu năm sang đất ở thì sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà V. Để đảm bào cho việc chuyển nhượng, ngày 01/9/2017 bà V đặt cọc cho ông T 30.000.000 đồng và cam kết sau khi hoàn tất mọi thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và chỉnh lý qua tên cho bà V thì bà V sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho ông T là 700.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này được ghi rõ tại Hợp đồng đặt cọc là "Giấy bán nhà" đề ngày 01/9/2017 với nội dung: "Hai bên thực hiện theo đúng hợp đồng, nếu ai thay đổi thì phải bồi thường. Nếu bên mua thay đổi thì mất tiền cọc còn bên bán thay đổi thì phải đền bù số tiền gấp năm lần số tiền đặt cọc".

Ngày 21/9/2017, ông T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài A diện tích 135m2 từ đất trồng cây lâu năm theo hồ sơ số 000041.Q1.CN.001. Tiếp đó đến ngày 09/11/2017, khi ông T hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất 100m2 từ đất trồng cây lâu năm còn lại sang đất xây dựng nhà ở theo QĐ số 2555/QĐ- UBND ngày 02/11/2017 của Uỷ ban nhân dân thành phố Pleiku thì ông T lại không thực hiện việc chuyển nhượng đất sang cho bà V như đã thỏa thuận mà lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại là 1043,5m2 cho ông Nguyễn Anh T.

Sau khi biết sự việc, bà V đã nhiều lần liên hệ với ông T yêu cầu ông T trả lại số tiền bà V đã đặt cọc là 30.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc do vi phạm cam kết đã thỏa thuận nhưng ông T trốn tránh và không trả tiền. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả cho bà V số tiền là 180.000.000 đồng, trong đó 30.000.000 đồng tiền đặt cọc và 150.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Hồng T: Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ đối với ông Nguyễn Hồng T. Tuy nhiên, ông Nguyễn Hồng T không đến Toà án để tham gia tố tụng và không thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến tham gia phiên hòa giải, cũng như phiên tòa. Do vậy, ông Nguyễn Hồng T không có lời khai về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng: Đảm bảo các quy định của pháp luật.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành theo quy định của pháp luật tại các Điều 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn không đến Tòa án để cung cấp lời khai, không tham gia hòa giải, không tham gia phiên tòa. Như vậy, bị đơn không chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình vụ án.

- Những yêu cầu kiến nghị để khắc phục vi phạm: Không.

- Về Nội dung: Căn cứ theo các tài liệu và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Căn cứ vào các quy định của pháp luật các Điều 275, 278, 280 và 328, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 180.000.000 đồng gồm: Tiền cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng theo cam kết giữa các bên.

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm có: Đơn khởi kiện ngày 26/3/2018; "Giấy bán nhà" ngày 01/9/2017; "Giấy bán ruộng"; Chứng minh nhân dân tên Trương Cẩm V và Lê Đức Th; Giấy ủy quyền số 327, Quyển số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 10/4/2018 của Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Gia Lai; Bản tự khai của ông Lê Đức T; Biên bản xác minh tại Công an phường T ngày 19/7/2018; Biên bản giao nhận chứng cứ ngày 20/02/2019; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 20/2/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 249723 của Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12/8/2014; Quyết định số 2555/QĐ-UBND ngày 02/11/2017 của Uỷ ban nhân dân thành phố P về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01238 - quyển số 06VP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2018 tại Văn phòng Công chứng X, thành phố P, Gia Lai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 380040 của Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 20/3/2018 cho ông Nguyễn Anh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trình bày của đương sự tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiêm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Bà Trương Cẩm V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hồng T trả số tiền 180.000.000đồng theo cam kết đặt cọc. Đơn khởi kiện của bà Trương Cẩm V được làm theo quy định tại Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Tòa án thụ lý, xem xét; ông Nguyễn Hồng T cư trú tại thành phố P, nên Tòa án nhân dân thành phố P có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc bị đơn vắng mặt: Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Hồng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Trương Cẩm V và ông Nguyễn Hồng T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 20 tại tổ 01, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 249723 ngày 12/8/2014 mang tên ông Nguyễn Hồng T. Thỏa thuận này được bà V và ông T xác lập bằng "Giấy bán nhà" đề ngày 01/9/2017 và "Giấy bán ruộng" có chữ ký và họ tên của người bán là Nguyễn Hồng T thể hiện nội dung: Ông Nguyễn Hồng T có nhận số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, số tiền còn lại là 700.000.000 đồng bà V sẽ thanh toán cho ông T khi hoàn thành xong giấy tờ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và cam kết: "nếu bên mua thay đổi thì mất tiền cọc.

Bên bán thay đổi thì phải đền bù số tiền gấp 05 lần số tiền đặt cọc" Xét, giao dịch đặt cọc giữa người đặt cọc là bà Trương Cẩm V với bên nhận tiền cọc là ông Nguyễn Hồng T là giao dịch Dân sự được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên và phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Xét lời khai của bà V về việc ông T vi phạm nghĩa vụ của người nhận cọc là có đúng bởi: Tại phần chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 249723 của UBND thành phố Pleiku cấp ngày 12/8/2014 cấp cho ông Nguyễn Hồng T thể hiện: Ngày 21/9/2017 đã được chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoài A diện tích 135m2 đất trồng cây hàng năm, số thửa 346 theo hồ sơ số 00041.CN.001; ngày 09/11/2017 hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất 100m2 từ đất trồng cây lâu năm sang đất xây dựng nhà ở theo quyết định số 2555/QĐ-UBND ngày 02/11/2017 của Uỷ ban nhân dân thành phố Pleiku; ngày 16/3/2018 ông T hoàn tất việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T, CMND số 230568995, địa chỉ tại tổ 03, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai theo hồ sơ số 000041Q1.CN.00. Điều này cũng phù hợp với nội dung tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01238 - quyển số 06VP/CC- SCC/HĐGD ngày 07/02/2018 tại Văn phòng Công chứng X, thành phố P, tỉnh Gia Lai thể hiện Nguyễn Hồng T đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất còn lại là 1043,5m2 cho ông Nguyễn Anh T. Ông T đã được thông báo về việc khởi kiện nhưng cố tình vắng mặt, không thể hiện ý chí là mặc nhiên chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà V.

Sau khi nhận tiền cọc, ông T không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà V như đã thỏa thuận mà lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác là là vi phạm cam kết đặt cọc nên việc bà V khởi kiện và yêu cầu ông T phải trả cho nguyên đơn số tiền khoản tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng là có căn cứ.

Về khoản tiền phạt cọc: Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng. Yêu cầu của bà Trương Cẩm V là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận vì: theo nhận định ở trên ông Nguyễn Hồng T nhận cọc và có cam kết sẽ chịu phạt cọc gấp 05 lần nếu vi phạm nghĩa vụ; ông Nguyễn Hồng T đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc, nên Nguyễn Hồng T phải chịu phạt cọc gấp 05 lần là 30.000.000 đồng x 5 = 150.000.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng tiền cọc và phạt cọc mà ông T phải trả cho bà V là: 30.000.000 đồng + 150.000.000 đồng = 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

[4] Về lãi suất chậm trả do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông Nguyễn Hồng T phải chịu toàn bộ tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39,70,72, 146, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 232, Điều 234, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng: Các Điều 274, 275,280, 328 và 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Cẩm V về việc buộc ông Nguyễn Hồng T trả tiền cọc và phạt cọc.

Buộc ông Nguyễn Hồng T phải trả cho bà Trương Cẩm V số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng); trong đó tiền cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Hồng T phải nộp 9.000.000 (Chín triệu đồng) đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Cẩm V không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trương Cẩm V 4.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo biên lai thu tiền số 0003394 ngày 4/4/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

Tầng 6 tòa nhà Thành Lợi, 249 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng
0236 3822 678 – 0905 102 425
phongpartnerslaw@gmail.com
phong-partners.com

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

BẢN ÁN 06/2020/DS-ST NGÀY 13/08/2020 VỀ ĐÒI LẠI TIỀN ĐẶT CỌC VÀ BỒI THƯỜNG DO VI PHẠM NGHĨA VỤ ĐẶT CỌC

Trong ngày 13 tháng 7 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2019/TLST-DS, ngày 11 tháng 12 năm 2019, về việc "Đòi lại tiền đặt cọc và bồi thường do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc**",** theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2020/QĐXX- ST ngày 27 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Hồ Ngọc TrAB sinh năm 1993. Có mặt

Địa chỉ: ấp Nhà Mát, xã TLH, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị HB sinh năm 1959. Có mặt

Địa chỉ: ấp Hồ Tàu, xã ĐH, huyện DH, tỉnh Trà Vinh

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Võ Thị ThB sinh năm 1961. Có mặt

2/Chị Nguyễn Thị Kim OAB sinh năm 1986. Có mặt

3./Ông Nguyễn Hồng HAB sinh năm 1948. Có mặt

Cùng địa chỉ: ấp Nhà Mát, xã TLH, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Chị Hồ Ngọc TrAB trình bày*: Chị TrAB và bà Nguyễn Thị HB thiết lập giấy nhận tiền đặt cọc vào ngày 09-11-2018 về việc Chị TrAB nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 17m x dài 21,96m = 373,32m2 đối phần đất thuộc thửa 1086, đất tọa lạc tại ấp Nhà Mát, xã TLH, do bà HB đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất này có giá 1 mét ngang = 20.000.000 đồng tương ứng với số tiền 340.000.000 đồng. Chị TrAB đặt cọc 30.000.000 đồng và thỏa thuận khi nào bà HB làm xong thủ tục tách thửa để chuyển nhượng sẽ đưa đủ số tiền còn lại. Trong giấy đặt cọc này hai bên cam kết nếu bên nào không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết thì phải bồi thường cho bên còn lại gấp hai lần tiền đặt cọc. Bà HB sau khi nhận tiền đặt cọc không thực hiện đúng như cam kết không tách thửa để chuyển nhượng cho Chị TrAB và đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác, nay Chị TrAB yêu cầu bà HB trả lại cho Chị TrAB các khoản gồm: Tiền đã đặt cọc 30.000.000 đồng, tiền phạt cọc 30.000.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm Chị TrAB rút lại tiền phạt cọc chỉ còn lại 15.000.000 đồng và rút lại 2.000.000 đồng tiền cọc chỉ còn lại 28.000.000 đồng. Tổng 02 khoản là 43.000.000 đồng.

Phía bị đơn bà Nguyễn Thị HB trình bày: Bà HB phủ nhận giữa bà HB và Chị TrAB vào ngày 09-11-2018 có thiết lập về việc đặt cọc để chuyển nhượng phần đất như nói trên, bà HB cho rằng bà HB không có nhận tiền đặt cọc của Chị TrAB. Bà HB thừa nhận bà HB chỉ thiết lập việc việc chuyển nhượng phần đất nói trên với Chị Nguyễn Thị Kim OAB cũng vào ngày 09-11-2018 giữa bà HB và chị OAB có thiết lập văn bản đặt cọc, tuy nhiên phần đất chuyển nhượng có chiều ngang chỉ là 16m, chiều dài như trên và giá 1 mét ngang cũng là 20.000.000 đồng, tổng số tiền 320.000.000 đồng, bà HB thừa

nhận có nhận của chị OAB số tiền 30.000.000 đồng. Bà HB cho rằng do việc tách thửa không được nên bà HB đã chuyển nhượng cho người khác toàn bộ phần đất này. Đối yêu cầu của Chị TrAB, bà HB cho rằng đã trả cho Bà Võ Thị ThB, Chị Nguyễn Thị Kim OAB tiền đặt cọc 35.000.000 đồng, nên chỉ đồng ý đưa thêm 10.000.000 đồng cho Chị TrAB (Bà HB đồng ý việc phạt cọc với số tiền 15.000.000 đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên phía nguyên đơn Bà Võ Thị ThB,

Chị Nguyễn Thị Kim OAB trình bày: bà ThB và chị OAB đều thừa nhận trước đây giữa chị OAB và bà HB có thiết lập giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng phần đất như bà HB trình bày, tuy nhiên bà ThB chị OAB cho rằng việc nhận chuyển nhượng phần đất này gồm chị OAB và Chị TrAB hai người hùn tiền để chuyển nhượng, phía chị OAB 10m ngang, Chị TrAB 06 m ngang, sau đó do lúc này chị OAB có con nhỏ cũng như Chị TrAB yêu cầu nhận chuyển nhượng thêm 01 mét ngang, nên Chị TrAB đã thiết lập lại giấy đặt cọc ghi chiều ngang 17 mét, chị OAB đồng ý và có nói bà HB nội dung trên và bà HB đồng ý nên bà HB lại nhà bà ThB ở ấp Nhà Mát, xã TLH để ký vào giấy đặt cọc này. Chị OAB cho rằng Chị TrAB đã đưa chị OAB khoản tiền đặt cọc nên việc Chị TrAB kiện bà HB chị OAB thống nhất không ý kiến gì. Chị OAB và bà ThB cho rằng không nhận khoản tiền 35.000.000 đồng như bà HB trình bày, bà ThB cho rằng chỉ nhận số tiền 2.000.000 đồng từ bà HB để làm thủ tục tách thửa nhưng tách thửa không được, bà ThB đồng ý chịu khoản tiền này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên phía bị đơn Ông Nguyễn Hồng HAB trình bày: Ông HAB và bà HB có mối quen bà con (ông HAB là anh ruột của bà HB), ông HAB cho rằng giữa bà HB và Chị TrAB không thiết lập giấy đặt cọc như Chị TrAB trình bày, ông HAB thừa nhận giữa bà HB và chị OAB có thiết lập việc đặt cọc như bà HB đã trình bày, ông HAB là người viết giấy đặt cọc thành 02 bản, 01 bản bên bà HB giữ, 01 bản bên chị OAB giữ. Ông HAB cho rằng do việc tách thửa không được nên ông HAB đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho người khác việc chuyển nhượng này không có báo cho chị OAB. Ông HAB cho rằng sau khi chuyển nhượng phần đất này ông HAB đến nhà bà ThB để trả lại tiền đặt cọc nhưng bà ThB không nhận, sau đó vào ngày 06-10-2019 chị OAB và Bà Võ Thị ThB đến nhà ông HAB nhận số tiền 27.000.000 đồng cũng như trước đây bà ThB có nhận của bà HB 8.000.000 đồng, ông HAB đồng ý việc phạt cọc mà chị TrAB yêu cầu cho phía Chị TrAB 10.000.000 đồng.

Vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, nhận thấy việc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật, xác định đầy đủ và đúng tư cách của những người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ theo trình tự, thủ tục, quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện Kiểm Sát nghiên cứu đúng thời hạn; cấp tống đạt các văn bản tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký: Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ về nguyên tắc cơ bản khi giải quyết vụ án, thành phần Hội đồng xét xử và thư ký tòa án không thuộc trường hợp phải từ chối hoặc bị thay đổi theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

-Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

- Về nội dung vụ án

Chị Hồ Ngọc Tr AB yêu cầu bà Nguyễn Thị HB trả số tiền đặt cọc 28.000.000 đồng và tiền phạt cọc 15.000.000 đồng trên cơ sở giấy đặt cọc đề ngày 09-11-2018, căn cứ vào Điều 328, Điều 365 Bộ luật Dân sự là có căn cứ chấp nhận. Việc bà Nguyễn Thị HB, Ông Nguyễn Hồng HAB cho rằng đã trả cho Bà Võ Thị ThB, Chị Nguyễn Thị Kim OAB tiền đặt cọc và phạt cọc với số tiền 35.000.000 đồng là không căn cứ bởi vì bà HB và ông HAB hoàn toàn không có chứng cứ nào việc chi trả số tiền trên cho bà ThB, chị OAB dù Tòa án ra thông báo yêu cầu bà HB và ông HAB cung cấp các chứng cứ việc trả khoản tiền này. Tại phiên tòa hôm nay Chị TrAB rút lại số tiền 2.000.000 đồng của tiền cọc và 15.000.000 đồng tiền phạt cọc, do đó đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà HB trả lại 28.000.000 đồng tiền đặt cọc và 15.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng 43.000.000 đồng. Đối việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc đặt cọc các đương sự chỉ yêu cầu xem xét về tiền cọc, phạt cọc, ngoài ra không yêu cầu bồi thường nào khác nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét. Do Chị TrAB rút một phần yêu cầu phạt cọc từ 30.000.000 đồng còn 15.000.000 đồng và 2.000.000 đồng của tiền cọc, do đó yêu cầu Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Chị TrAB, ngoài ra đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà HB chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật tuy nhiên bà HB trên 60 tuổi có đơn xin miễn án phí, do đó đề nghị miễn toàn bộ án phí cho bà HB. Về Chi phí giám định buộc bà HB chịu khoản chi phí này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét thấy đơn khởi kiện của Chị Hồ Ngọc TrAB yêu cầu bà Nguyễn Thị HB trả tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc 15.000.000 đồng đây là quan hệ về tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc và bồi thường do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét việc Chị Hồ Ngọc TrAB và bà Nguyễn Thị HB thiết lập văn bản đặt cọc tại ấp Nhà Mát, xã TLH, thị xã DH, do đó việc Chị TrAB yêu cầu bà HB trả tiền cọc và phạt cọc căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

[3] Xét việc tại phiên tòa Chị TrAB rút một phần yêu cầu phạt cọc từ 30.000.000 đồng còn lại 15.000.000 đồng và 2.000.000 đồng của tiền cọc, việc Chị TrAB rút yêu cầu này là tự nguyện và không trái đạo đức xã hội, trái pháp luật, nên căn cứ vào Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Chị TrAB.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Chị TrAB về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị HB trả tiền đặt cọc 28.000.000 đồng và tiền phạt cọc với số tiền 15.000.000 đồng trên cơ sở giấy đặt cọc đề ngày 09-11-2018 là có căn cứ, bởi các lẽ sau:

Chị Hồ Ngọc TrAB và Chị Nguyễn Thị Kim OAB có mối quan hệ quen biết (Chị TrAB là em dâu của chị OAB), chị OAB và Chị TrAB bàn bạc chuyển nhượng phần đất của bà HB có diện tích ngang 16m x dài 21,96m thuộc thửa 1086, đất tọa lạc tại ấp Nhà Mát, xã TLH với giá 01 mét ngang 20.000.000 đồng, tổng cộng 320.000.000 đồng, chị OAB đặt cọc cho bà HB 30.000.000 đồng để bà HB tách thửa xong thì chị OAB giao khoản tiền còn lại, bà HB đồng ý và hai bên thiết lập văn bản viết tay về việc đặt cọc này, biên bản này do Ông Nguyễn Hồng HAB (anh ruột của bà HB) viết thành 02 bản, bà HB và chị OAB mỗi người giữ 01 bản. Sau đó vì chị OAB có con nhỏ, đang ở Thành phố Hồ Chí Minh, hơn nữa Chị TrAB muốn mua thêm 01 mét ngang đất của bà HB để dễ cho việc cất nhà (chị OAB 10 mét ngang, Chị TrAB 07 mét ngang), do đó Chị TrAB bàn với chị OAB là thiết lập 01 văn bản đặt cọc mới ghi nhận các nội dung như trên nhưng chỉ

thay đổi người giao tiền đặt cọc từ chị OAB thành Chị TrAB cũng như bề ngang phần đất chuyển nhượng là 17 mét ngang, chị OAB đồng ý nên đã chuyển toàn quyền đặt cọc cho Chị TrAB, bằng việc đồng ý cho Chị TrAB thiết lập văn bản đặt cọc mới nhưng cũng đề ngày 09-11-2018 với nội dung về việc Chị TrAB nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 17m x dài 21,96m = 373,32 m2 đối phần đất thuộc thửa 1086, đất tọa lạc tại ấp Nhà Mát, xã TLH, do bà HB đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất này có giá 1mét ngang = 20.000.000 đồng tương ứng với số tiền 340.000.000 đồng, và số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, nếu ai vi phạm nghĩa vụ đặt cọc thì phải bồi thường cho phía bên kia hai lần số tiền đặt cọc. Tại bản tự khai cũng như các biên bản đối chất, hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm chị OAB cho rằng Chị TrAB đã trả lại số tiền đặt cọc cho chị OAB và chị OAB thống nhất việc Chị TrAB kiện đòi bà HB khoản tiền đặt cọc này. Chị OAB đã kêu bà HB lên nhà bà ThB ở ấp Nhà Mát, xã TLH để ký vào giấy đặt cọc mới này, bà HB đồng ý và ký tên vào giấy đặt cọc này và không có nhận tiền đặt cọc do đã nhận tiền trước đó. Do đó chị Oanh đã tự nguyện chuyển giao quyền yêu cầu cho Chị TrAB thay thế theo quy định tại Điều 365 Bộ luật dân sự, nên Chị TrAB yêu cầu bà HB trả trả tiền cọc 28.000.000đ và phạt cọc 15.0000.000đ là có cơ sở.

[5] Xét tính chất 02 văn bản đặt cọc đề cùng ngày 09-11-2018.

Văn bản đặt cọc đề ngày 09-11-2018 bên A là bà Nguyễn Thị HB, bên B là Chị Nguyễn Thị Kim OAB trong giấy đặt cọc này ghi nhận việc bà HB nhận của chị OAB số tiền 30.000.000 đồng để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 16m, với giá 20.000.000 đồng 01 mét ngang đối phần đất thuộc thửa đất 1086, giấy đặt cọc này không còn giá trị, bởi lẽ chị OAB và Chị TrAB đã thống nhất thiết lập 01 văn bản đặt cọc mới và chị OAB đã báo cho bà HB biết việc hủy bỏ giấy đặt cọc này cũng như thiết lập một văn bản đặt cọc mới, bà HB đồng ý nên đã ký tên vào văn bản đặt cọc mới, do đó văn bản đặt cọc này không còn giá trị.

Đối văn bản đặt cọc đề ngày 09-11-2018 bên A (Bên chuyển nhượng) là bà Nguyễn Thị HB, bên B (Bên nhận chuyển nhượng) là chị Hồ Thị Trinh trong giấy đặt cọc này ghi nhận về việc Chị TrAB nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 17m x dài 21,96m = 373,32m2 thuộc thửa 1086, đất tọa lạc tại ấp Nhà Mát, xã TLH, do bà HB đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất này có giá 1 mét ngang = 20.000.000 đồng tương ứng với số tiền 340.000.000 đồng, và số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, nếu ai vi phạm nghĩa vụ đặt cọc thì phải bồi thường cho phía bên kia hai lần số tiền đặt cọc. Bà HB phủ nhận không có văn bản đặt cọc này cũng như không thừa nhận có ký tên và viết chữ Nguyễn Thị HB vào văn bản này, do đó bà HB đã làm đơn để giám định chữ ký cũng như chữ viết trong văn bản đặt cọc này, tại kết luận giám định số 56/KLGĐ ngày 18/02/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh kết luận: Chữ ký mang tên Nguyễn Thị HB và chữ viết Nguyễn Thị HB trên giấy nhận tiền đặt cọc ngày 09/11/2018 so với các chữ ký, chữ viết Nguyễn Thị HB trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra, do đó văn bản này do bà HB ký tên cũng như viết chữ Nguyễn Thị HB vào bên dưới Bên A (Bên chuyển nhượng).

[6] Xét bản chất văn bản đặt cọc đề ngày 09-11-2018 được thiết lập giữa Chị TrAB và bà HB có nội dung là chị Trịnh đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất 17m x dài 21,96m = 373,32 m2 thuộc thửa 1086, với giá 20.000.000 đồng/1 mét ngang, đất tọa lạc tại ấp Nhà Mát, xã TLH, do bà HB đứng tên quyền sử dụng đất. Việc đặt cọc này của chị Trinh để đảm bảo việc chuyển nhượng đất giữa bà HB với Chị TrAB. Văn bản đặt cọc này phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự. Việc chuyển nhượng phần đất này giữa Chị TrAB và bà HB không thể thiết lập được

là do bà HB đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất thửa 1086 cho người khác không có sự đồng ý của Chị TrAB, do đó lỗi hoàn toàn thuộc về phía bà HB nên việc Chị TrAB yêu cầu bà HB trả lại số tiền đặt cọc 28.000.000 đồng, tiền phạt cọc 15.000.000 đồng là có căn cứ đúng theo quy định khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự.

[7] Xét việc bà HB và Ông Nguyễn Hồng HAB đồng ý việc phạt cọc 15.000.000 đồng, tuy nhiên bà HB và ông HAB cho rằng đã trả cho Bà Võ Thị ThB và Chị Nguyễn Thị Kim OAB vào ngày 06-10-2019 số tiền 27.000.000 đồng cũng như trước đó bà HB đã đưa cho bà ThB số tiền 8.000.000 đồng, nên nay bà HB và ông HAB chỉ đồng ý đưa thêm 10.000.000 đồng là không có căn cứ, bởi lẽ tại phiên tòa sơ cũng như tại các buổi đối chất bà ThB và chị OAB đều phủ nhận vào ngày 06- 10-2019 có nhận của ông HAB số tiền 27.000.000 đồng, Tòa án có yêu cầu bà HB và ông HAB cung cấp các chứng cứ để chứng minh cho việc trả khoản tiền này, nhưng ông HAB và bà HB không có cung cấp, do đó bác lời nại ra này của bà HB và ông HAB. Đối số tiền 8.000.000 đồng bà HB cho rằng đưa cho bà ThB là thủ tục để tách thửa, bà ThB chỉ thừa nhận có 2.000.000 đồng, để làm thủ tục tách thửa nhưng không tách thửa được, số tiền này Chị TrAB tại phiên tòa sơ thẩm đồng ý cấn trừ vào số tiền đặt cọc, đối số tiền 6.000.000 đồng bà HB không yêu cầu giải quyết nên Tòa không xem xét Từ các phân tích trên buộc bà HB phải trả cho Chị TrAB tiền đặt cọc 28.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 15.000.000 đồng, tổng cộng 43.000.000 đồng. Hủy văn bản đặt cọc đề ngày 09-11-2018 được thiết lập giữa Chị Hồ Ngọc TrAB với bà Nguyễn Thị HB Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị HB phải chịu số tiền 2.430.000 đồng chi phí giám định nhưng được trừ vào số tiền 3.000.000 đồng mà bà HB đã nộp tại Tòa án.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị HB phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bà HB trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí, do đó miễn toàn bộ án phí cho bà HB.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 161, Điều 162, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 328, 365 Bộ luật Dân sự.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Hồ Ngọc TrAB Buộc bà Nguyễn Thị HB trả cho Chị Hồ Ngọc TrAB tiền đặt cọc 28.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 15.000.000 đồng, tổng cộng 43.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án này được ban hành cho đến khi thi hành xong khoản nợ này 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Tuyên bố hủy văn bản đặt cọc đề ngày 09-11-2018 được thiết lập giữa Chị Hồ Ngọc TrAB với bà Nguyễn Thị HB Đình đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Chị TrAB từ yêu cầu phạt cọc số tiền 30.000.000 đồng còn lại 15.000.000 đồng và tiền cọc từ yêu cầu 30.000.000 còn lại 28.000.000 đồng.

Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị HB phải chịu số tiền 2.430.000 đồng chi phí giám định nhưng được trừ vào số tiền 3.000.000 đồng mà bà HB đã nộp tại Tòa án, do đó bà HB được nhận lại 570.000 đồng tại Văn phòng Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị HB Chị Hồ Ngọc Trinh không phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Do đó được nhận lại số tiền 1.5000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004886, ngày 10-12-2019 của Chi Cục Thi hành án Dân sự thị xã Duyên Hải.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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 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 của Luật Thi hành án dân sự.

Tầng 6 tòa nhà Thành Lợi, 249 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng
0236 3822 678 – 0905 102 425
phongpartnerslaw@gmail.com
phong-partners.com

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

BẢN ÁN SỐ: 214/2021/DS-PT NGÀY: 10/02/2021 V/V : TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

***-Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Ông Phan Thanh Tùng

-Các thẩm phán*:* Ông Phạm Văn Tâm

Bà Trương Thị Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên

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

Do bản án số: 47/2021/DS-ST ngày 15-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 224/2021/QĐPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự.

-Nguyên đơn: chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1991; nơi cư trú: tổ 8, khu phố 3, thị trấn Tân C, tỉnh Tây Ninh.

Do anh Vương Sơn H, sinh năm 1984; nơi cư trú: 3/64, ấp Tân Đ, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo văn bản ủy quyền số: 23 quyển số: 01/2021 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Tân C chứng thực ngày 28-01-2021), có mặt.

-Bị đơn: anh Lê Hồng K, sinh năm 1974; nơi cư trú: ấp Trảng T, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người kháng cáo: anh Vương Sơn H, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện cho nguyên đơn trình bày: ngày 28-10-2020 giữa chị M và anh K có ký kết với nhau hợp đồng mua bán vườn cây, nội dung của hợp đồng hai bên thỏa thuận như sau: "Anh K bán cho chị M vườn cây Tràm (Keo) 02 lô, diện tích 8,8 ha, cắt theo thiết kế 50/50, với số tiền là 310.000.000 đồng; bên bán bảo đảm không có tranh chấp và vận chuyển cây từ trong vườn ra tới đường nội bộ; nếu hợp đồng có chuyện gì thì bên bán pH chịu hoàn toàn trước pháp luật và bồi thường cho bên mua gấp đôi số

tiền đặt cọc". Chị M giao cho anh K 10.000.000 đồng tiền đặt cọc, trong tuần sau chuyển tiếp 30.000.000 đồng, số tiền còn lại khi anh K có giấy Ki thác vườn cây chị M trả phần tiền còn lại thì lúc đó chị M Ki thác".

Ngày 01-11-2020 chị M giao cho anh K 30.000.000 đồng tiền đặt cọc, tổng cộng số tiền đặt cọc trước và sau là 40.000.000 đồng. Anh K cam kết "Nếu tôi sai sẽ chịu phạt gấp 05 lần tiền đặt cọc".

Khoảng 01 tháng sau, chị M đến Ki thác mới biết anh K đã bán vườn cây Tràm cho anh Nguyễn Thanh Hiếu. Do chị M đã ký hợp đồng bán số gỗ nêu trên cho Công ty nên nhờ người khác mua lại vườn cây Tràm của anh Hiếu với giá 400.000.000 đồng, cho tiền cò 10.000.000 đồng, tổng cộng: 410.000.000 đồng.

Chị M khởi kiện yêu cầu anh K trả lại tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp 05 lần là 200.000.000 đồng, tổng cộng: 240.000.000 đồng.

Bị đơn anh K thừa nhận có bán vườn cây Tràm (keo) cho chị M với giá 310.000.000 đồng, đã nhận tiền cọc của chị M 02 lần tổng cộng là 40.000.000 đồng. Ngày 28-10-2020 hai bên thỏa thuận nếu bên bán sai bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc. Ngày 01-11-2020 anh có nhận thêm của chị M 30.000.000 đồng tiền đặt cọc, ngoài ra không có thỏa thuận nào khác. Còn câu cuối cùng trong giấy tay giao nhận tiền ngày 01-11-2020 có ghi "*Nếu tôi sai sẽ chịu phạt gấp 05 lần tiền đặt cọc*" là do chị M viết thêm. Anh K đồng ý trả lại cho chị M 40.000.000 đồng tiền đặt cọc và 40.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng: 80.000.000 đồng.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 15-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N.

Căn cứ các Điều 328, 357, 418, 423, 427, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị M về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với anh Lê Hồng K.

2. Hủy bỏ hợp đồng mua bán vườn cây ngày 28-10-2020 giữa chị Nguyễn Thị M và anh Lê Hồng K.

3. Buộc anh Lê Hồng K pH trả cho chị M số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 80.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng.

4. Chị M và anh K mỗi người pH chịu 6.000.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về tiền lãi suất chậm trả, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13-9-2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh K trả lại tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp 05 lần là 200.000.000 đồng, tổng cộng: 240.000.000 đồng.

Ngày 29-7-2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C kháng nghị cho rằng Bản án sơ thẩm tuyên: *chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M* là không chính xác; Bản án sơ thẩm không tuyên bác một phần yêu cầu khởi kiện của chị M, nH buộc chị *M pH chịu 6.000.000 đồng tiền án phí* dân sự sơ thẩm là vi phạm khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N:

+ Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiêm sát nhân dân huyện Tân C, bởi lẽ: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nH lại tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không chính xác. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Chị M khởi kiện yêu cầu anh K trả lại tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp 05 lần là 200.000.000 đồng, tổng cộng: 240.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc anh K pH trả cho chị M số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 80.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng và buộc chị M pH chịu 6.000.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm là chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị M. Tuy nhiên, trong bản án sơ thẩm lại tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M, thiếu chữ "Một phần" là không chính xác. Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C là có cơ sở để chấp nhận.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án vào ngày 15-7-2021 nH đến ngày 23-9-2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp đơn kháng cáo là quá hạn. Xét thấy, việc kháng cáo quá hạn là do khách quan (thực hiện giãn cách xã hội do dịch bệnh COVID-19). Tại Quyết định số: 11/2021/QĐ-PT ngày 26-10-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây N, chấp nhận kháng cáo quá hạn của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[3] Xét nội dung kháng cáo.

[3.1] Căn cứ vào hợp đồng ngày 28-10-2020 do chị M soạn sẵn, nội dung của hợp đồng hai bên thỏa thuận như sau: "*Anh K bán cho chị M vườn cây Tràm (Keo) với số tiền là 310.000.000 đồng; nếu hợp đồng có chuyện gì thì bên bán pH chịu bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc*". Bên bán và bên mua cùng ký tên. Ngay sau khi ký hợp đồng: "*Chị M giao cho anh K 10.000.000 đồng tiền đặt cọc và hẹn trong tuần sau chuyển tiếp cho anh K 30.000.000 đồng tiền cọc, số tiền còn lại khi anh K có giấy Ki thác vườn cây chị M trả phần tiền còn lại thì lúc đó chị M Ki thác*". Thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên, ngày 01-11-2020 chị M giao tiếp 30.000.000 đồng tiền đặt cọc, tổng cộng: 40.000.000 đồng.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định ngày 01-11-2020 chị M giao tiếp 30.000.000 đồng cho anh K là thực hiện theo sự thỏa thuận trước đó giữa hai bên.

[3.2] Về tiền phạt cọc: ngày 28-10-2020 chị M và anh K đã thỏa thuận nếu hợp đồng có chuyện gì thì bên bán pH chịu bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền đặt

cọc. Người đại diện của nguyên đơn cho rằng ngày 01-11-2020, hai bên thỏa thêm "*Nếu anh K sai sẽ chịu phạt gấp 05 lần tiền đặt cọc*". Anh K không thừa nhận và cho rằng ngày 01-11-2020 anh có nhận thêm của chị M 30.000.000 đồng tiền đặt cọc, tổng cộng là 40.000.000 đồng, ngoài ra không có thỏa thuận nào khác. Trong giấy giao nhận tiền ngày 01-11-2020 không thể hiện là hai bên thỏa thuận lại khoản tiền phạt cọc hoặc thỏa thuận phạt cọc thêm gấp 05 lần. Mặt khác, chị M và anh K thừa nhận rằng hợp đồng chỉ lập 01 bản do chị M giữ. Anh K cho rằng chị M viết thêm câu cuối cùng trong giấy tay giao nhận tiền ngày 01-11-2020 "*Nếu tôi sai sẽ chịu phạt gấp 05 lần tiền đặt cọc*" là có cơ sở. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3.3] Sau khi nhận 40.000.000 đồng tiền đặt cọc của chị M, anh K bán vườn cây Tràm (keo) cho anh Hiếu. Hợp đồng mua bán không thực hiện được là do lỗi của anh K. Theo khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "*...nếu bên nhận cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì pH 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*". Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh K pH trả cho chị M số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 80.000.000 đồng, tổng cộng: 120.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Trong vụ án này hai bên tranh chấp với nhau về hợp đồng đặt cọc, tiền phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán vườn cây ngày 28-10-2020 giữa chị Nguyễn Thị M và anh Lê Hồng K là không đúng, không cần thiết, cần rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí Dân sự sơ thẩm:

[5.1] Về tiền đặt cọc: chị M yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 40.000.000 đồng, anh K đồng ý trả số tiền cọc đã nhận; cho nên anh K không pH chịu tiền án phí sơ thẩm đối với khoản tiền này.

[5.2] Về tiền phạt cọc: chị M yêu cầu anh K pH bồi thường tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh K bồi thường tiền phạt cọc cho chị M là 80.000.000 đồng; anh K pH chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm là 4.000.000 đồng, chị M pH chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm 6.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh K pH chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm là 6.000.000 đồng là không đúng với khoản 4 Điều 27 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.

[6] Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C là có căn cứ nên chấp nhận sửa Bản án Dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí Dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên pH chịu tiền án phí Dân sự phúc thẩm theo khoản 2 Điều 29 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Áp dụng các Điều 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí,

lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị M.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N.

3. Sửa Bản án sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 15-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây N.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị M tranh chấp Hợp đồng đặt cọc đối với anh Lê Hồng K.

3.2. Buộc anh Lê Hồng K pH trả cho chị M số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 80.000.000 đồng, tổng cộng: 120.000.000 (một trăm hai mươi 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 pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí Dân sự sơ thẩm:

4.1. Chị Nguyễn Thị M pH chịu 6.000.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm, nH được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí do chị M đã nộp 6.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001643 ngày 28-01-2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân C. (đã nộp xong)

4.2. Anh lê Hồng K pH chịu 4.000.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

5. Án phí Dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị M chịu 300.000 đồng tiền án phí Dân sự phúc thẩm, nH được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí do chị M đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001643 ngày 28-01-2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân C. (anh H người đại diện theo ủy quyền của chị M đã nộp xong).

6. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án Dân sự, người pH 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 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.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

BẢN ÁN 143/2021/DS-ST NGÀY 10/11/2021 VỀ TRANH CHẤP ĐẶT CỌC

Trong ngày 10 tháng 11 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 204/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp *"Đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 521/2021/QĐST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hứa Văn T, sinh năm 1986 Địa chỉ: ấp Hòa Phú, xã Ngọc Hòa, huyện Giồng Riềng, Kiên Giang.

Bị đơn: Ông Trương Văn H, sinh năm 1973 (vắng mặt) Địa chỉ: ấp T Khương B, xã T Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1955 (vắng mặt) Địa chỉ: ấp T Thuận, xã T Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện *và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:*

Tôi và ông Trương Văn H có thỏa thuận mua đồng vịt nên tôi đã đưa tiền cọc cho ông H để ông H liên hệ người nông dân trong địa phương xã Trường Xuân B đặt cọc. Cụ thể tôi đã giao cho ông H số tiền 23.000.000 đồng vào các ngày: ngày 10/4/2020 (âm lịch) giao 5.000.000 đồng có ông Nguyễn Văn H1 chứng kiến; ngày 25/4/2020 (âm lịch) giao 5.000.000 đồng (không làm biên nhận); ngày 06/5/2020 (âm lịch) giao 10.000.000 đồng (không làm biên nhận); ngày 24/5/2020 (âm lịch) giao 3.000.000 đồng (không làm biên nhận). Đến ngày 07/4/2021, tôi tìm ông H để đòi nợ thì ông H hứa trả mỗi tháng 5.000.000 đồng và lập giấy nợ thống nhất nợ tôi 23.000.000 đồng. Nay tôi khởi kiện yêu cầu ông H trả lại cho tôi 23.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trương Văn H vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết nên không có ý kiến trình bày.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Tôi có chứng kiến ông T đưa cho ông H tiền đặt cọc mua đồng vịt 5.000.000 đồng. Do bận làm ăn xa nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt tôi trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vắng mặt không rõ lý do. Người làm chứng yêu cầu vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp là *"tranh chấp đặt cọc"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26; 35; 39; 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trương Văn H được triệu tập hợp lệ đến lần thứ H mà vẫn vắng mặt, người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Văn T: Yêu cầu ông Trương Văn H trả lại số tiền cọc mua đồng vịt 23.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, thỏa thuận đặt cọc giữa ông T và ông H là có thật, do ông H vi phạm thỏa thuận nên ông T khởi kiện là có căn cứ. Về số tiền cọc, lần đầu ông T giao tiền cho ông H 5.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H1, tuy nhiên, những lần tiếp theo thì ông T giao tiền cho ông H không có ai chứng kiến và cũng không lập biên nhận nhưng sau đó thì H bên xác nhận nợ theo Giấy nợ ngày 07/4/2021 do nguyên đơn cung cấp. Xét thấy, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như Ban hòa giải ấp T Khương B thì phía bị đơn ông Trương Văn H đều cố tình vắng mặt, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, hơn nữa, ông H cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ nào cho Tòa án để phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên xem như ông H từ bỏ quyền chứng minh nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 328; 357 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Văn T. Buộc ông Trương Văn H trả cho ông Hứa Văn T tiền đặt cọc 23.000.000 đồng (H mươi ba triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các T hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Trương Văn H phải chịu 1.150.000 đồng. Ông Hứa Văn T được nhận lại 575.000đồng theo biên lai thu số 015936 ngày 28/10/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thới Lai.

Tổng 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Tầng 6 tòa nhà Thành Lợi, 249 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng
0236 3822 678 – 0905 102 425
phongpartnerslaw@gmail.com
phong-partners.com

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

BẢN ÁN 277/2021/DSPT NGÀY 06/12/2021 VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Trong ngày **06** tháng **12** năm **2021**, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử công khai vụ án thụ lý số 238/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà **Võ Thị B**, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã MPT, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

* *Bị đơn*: Ông **Mai Văn B1**, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã MPT, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

* *Người làm chứng*: Ông **Nguyễn Phước H**, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y khu phố A, phường A, thị xã CL, Tiền Giang.

* *Người kháng cáo*: Bà **Võ Thị B**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị B trình bày:

Cuối tháng 5/2020, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn B1 thửa đất số 147 tờ bản đồ số 20, diện tích 4.323m2 và thửa 149 diện tích 1.620m2 tờ bản đồ số 20 tại ấp C, xã MPT, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang. Ông B1 nói với bà các phần đất trên vuông vức là hình chữ nhật và có 02 mặt tiền nên bà đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 2.400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 04/6/2020 bà với ông B1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) với nội dung ông B1 đồng ý chuyển nhượng cho bà thửa đất số 147 và thửa số 149 với giá 2.400.000.000 đồng; bà có đặt cọc cho ông B1 số tiền 140.000.000 đồng.

Sau đó, bà tiến hành đo đạc lại 02 thửa đất 147 và thửa số 149 thì phát hiện hình thể 02 thửa đất này là chữ L chứ không phải hình chữ nhật như phía ông B1 nói. Khi phát hiện sự việc này bà đã yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/6/2020 và yêu cầu ông B1 trả lại số tiền cọc 140.000.000 đồng, ông B1 có trả được 70.000.000 đồng còn nợ lại 70.000.000 đồng và nói khi nào chuyển nhượng được đất được sẽ trả cho bà. Hiện nay, ông B1 đã chuyển nhượng đất cho người khác nhưng không chịu trả số tiền 70.000.000 đồng còn nợ lại nên phát sinh tranh chấp.

Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) lập ngày 04/6/2020 giữa bà và ông Mai Văn B1. Buộc ông Mai Văn B1 phải có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 70.000.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

**** Bị đơn ông Mai Văn B1 trình bày:***

Vào ngày 04/6/2020, ông với bà Võ Thị B có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất 147 và thửa 149 với giá 2.400.000.000 đồng như bà B trình bày, lúc thỏa thuận việc chuyển nhượng ông có nói một thửa ngắn, một thửa dài. Theo đó, bà B có đưa cho ông số tiền cọc 140.000.000 đồng. Đến ngày 3/8/2020, bà B là người chủ động xin hủy hợp đồng đặt cọc và xin nhận lại ½ tiền cọc tức 70.000.000 đồng, ông cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc trên và đã đưa cho bà B số tiền cọc 70.000.000 đồng, việc này có làm biên nhận do bà B viết, ông không có hứa sau khi nào chuyển nhượng được đất cho người khác thì sẽ trả tiếp cho bà B 70.000.000 đồng tiền cọc. Trong nội dung biên nhận cũng không đề cập đến vấn đề này. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, ông có ý kiến như sau:

- Đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) lập ngày 04/6/2020 giữa ông và bà Võ Thị B.

- Không đồng ý trả cho bà B số tiền 70.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Nguyễn Phước H trình bày:

Vào khoảng trưa ngày 03/8/2020, ông có đến chơi nhà ông Mai Văn B1 thì gặp bà Võ Thị B xin nhận lại tiền cọc (phân nửa tiền cọc) 70.000.000 đồng nên có nhờ ông chứng kiến, ông đồng ý làm chứng và có ký tên vào giấy biên nhận.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng vào khoản 2 Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 91, Điều 147, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B.

Hủy hợp đồng đặt cọc (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) lập ngày 04/6/2020 giữa bà Võ Thị B với ông Mai Văn B1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B về việc yêu cầu ông Mai Văn B1 trả 70.000.000 đồng tiền cọc.

3. Về án phí: Bà Võ Thị B và ông Mai Văn B1 không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 04 tháng 6 năm 2021, nguyên đơn Võ Thị B có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Mai Văn B1 trả cho bà số tiền 70.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, ông Mai Văn B1 không đồng ý trả cho bà Võ Thị B số tiền 70.000.000 đồng và cho rằng lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do bà B, đáng lẽ ông không trả số tiền cọc 140.000.000 đồng nhưng vì tình nghĩa hàng xóm, nên ông đồng ý trả ½ tiền cọc; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

- Về tố tụng, trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện theo đúng quy định pháp luật và không có kiến nghị gì.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị B. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn Võ Thị B thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị B, xét thấy:

[2.1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Tháng 5/2020, bà Võ Thị B có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn B1 thửa đất số 147, tờ bản đồ số 20, diện tích 4.323m2 và thửa số 149 diện tích 1.620m2, tờ bản đồ số 20 tại ấp C, xã MPT, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang giá 2.400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 04/6/2020 bà Võ Thị B với ông Mai Văn B1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) với nội dung ông B1 đồng ý chuyển nhượng cho bà thửa đất số 147 và thửa số 149 với giá 2.400.000.000 đồng và bà Võ Thị B có đặt cọc cho ông B1 số tiền 140.000.000 đồng. Đến ngày 03/8/2020, bà Võ Thị B hủy hợp đồng đặt cọc, xin nhận lại ½ số tiền cọc là 70.000.000 đồng, việc này được ông Mai Văn B1 đồng ý và hai bên có làm biên nhận do bà B viết.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn Võ Thị B và bị đơn Mai Văn B1 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) ngày 04/6/2020, nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng, là có căn cứ.

[2.3] Về số tiền cọc: Nguyên đơn Võ Thị B cho rằng do ông Mai Văn B1 nói với bà thửa đất hình chữ nhật và có 02 mặt tiền nên bà đồng ý nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc thì thửa đất có hình thể chữ L. Do đó, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020 và yêu cầu ông Mai Văn B1 trả lại cho bà số tiền 140.000.000 đồng, sau đó ông B1 trả lại cho bà B số tiền 70.000.000 đồng. Do ông Mai Văn B1 không trả tiếp số tiền còn lại, nên bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/6/2020 và yêu cầu ông B1 trả tiếp cho bà số tiền 70.000.000 đồng.

Bị đơn Mai Văn B1 không đồng ý trả cho bà B số tiền 70.000.000 đồng, ông cho rằng thời điểm chuyển nhượng, ông chỉ nói với bà Võ Thị B là 01 thửa ngắn và 01 thửa dài; bà Võ Thị B người chủ động xin hủy hợp đồng chuyển nhượng (phần đặt cọc) và xin nhận lại ½ tiền cọc tức 70.000.000 đồng, ông cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc trên và đã đưa cho bà B số tiền cọc 70.000.000 đồng, việc này có làm biên nhận do bà B viết, ông không có hứa sau khi nào chuyển nhượng được đất cho người khác thì sẽ trả tiếp cho bà B 70.000.000 đồng tiền cọc.

Xét, theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) ở mục 5 thể hiện các cam kết của các bên: “Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất xin cam đoan thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, hiện tại không có tranh chấp và

nếu tôi không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng thì tôi phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng số tiền gấp hai lần đặt cọc tức là 140.000.000 đồng. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hủy bỏ số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hưởng". Ngoài ra, hai bên không có thỏa thuận gì khác. (bút lục 31). Đồng thời, nội dung biên nhận ngày 03/8/2020 (bút lục 22) thể hiện bà Võ Thị B là người đưa ra đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và chỉ xin nhận lại ½ tiền cọc là 70.000.000 đồng và bà B đã nhận đủ 70.000.000 đồng, không thể hiện nội dung ông B1 phải có nghĩa vụ trả tiếp cho bà B số tiền cọc còn lại là 70.000.000 đồng. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B về việc yêu cầu ông Mai Văn B1 trả tiếp số tiền 70.000.000 đồng, là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị B thừa nhận toàn bộ nội dung biên nhận ngày 03/8/2020 do bà viết nhưng lại cho rằng do ông Mai Văn B1 buộc bà ghi như vậy mới đồng ý trả tiếp cho bà số tiền 70.000.000 đồng còn lại; bà B cũng thừa nhận việc thỏa thuận thửa đất hình vuông là thỏa thuận miệng, không có ghi trong hợp đồng hoặc văn bản gì khác. Ông Mai Văn B1 không thừa nhận và bà Võ Thị B không cung cấp chứng cứ gì khác để chứng minh việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của ông Mai Văn B1, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

[4] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ.

[5] Về án phí Dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 328 Bộ luật 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị B.

Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần ghi đặt cọc của hai bên) lập ngày 04/6/2020 giữa bà Võ Thị B với ông Mai Văn B1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B về việc yêu cầu ông Mai Văn B1 trả 70.000.000 đồng tiền cọc.

3. Về án phí: Bà Võ Thị B được miễn án phí Dân sự sơ thẩm và Dân sự phúc thẩm. Bà đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006893 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã CL, tỉnh Tiền Giang, nên được hoàn lại 300.000 đồng.

Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Mai Văn B1.

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, 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.

Tầng 6 tòa nhà Thành Lợi, 249 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng
0236 3822 678 – 0905 102 425
phongpartnerslaw@gmail.com
phong-partners.com

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

BẢN ÁN SỐ: 03/2022/DS-PT NGÀY: 07/01/2022 V/V: TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

***- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Các Thẩm phán:

1. Ông Lê Quang Tấn.
2. Bà Nguyễn Diệu Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa*:** Bà Đào Thị Ngọc Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2021 và ngày 07 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" do Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2021/QĐXX-PT ngày 05 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Ông Phạm Hữu K, sinh năm 1980;**

Địa chỉ: ấp C, xã G, thành phố X, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Khu phố M, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- **Bị đơn: Bà Ngô Thị Kim T, sinh năm 1992;**

Địa chỉ thường trú: ấp C, xã G, thành phố X, tỉnh Kiên Giang;

Địa chỉ khác: Ấp C, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú: đường DH3, phường M, thị xã B, tỉnh B Dương (có mặt ngày 30/12/2021, vắng mặt ngày 07/01/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Hải Đ- Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. NLQ1 vắng mặt).

3.2. NLQ2 (vắng mặt).

3.3. Ông NLQ3 (vắng mặt)

3.4. NLQ4 (vợ ông K cùng địa chỉ) (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Ngô Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Hữu K và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 06/4/2018, bà Ngô Thị Kim T ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Hữu K để chuyển nhượng 02 thửa đất (Trong đó, thửa thứ nhất có diện tích diện tích 1.978,3m2 thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện X, tỉnh Kiên Giang (nay

là thành phố X, tỉnh Kiên Giang) do ông Cù Huy B đứng tên và thửa thứ hai có diện tích diện tích 1.000,4m2 thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang do bà Nguyễn Thị H đứng tên). Hai thửa đất này bán với giá 11.600.000.000 (Mười một tỷ sáu trăm triệu đồng). Khi ký hợp đồng đặt cọc bà T chỉ giao giấy ủy quyền bán đất của ông B cho ông K. Còn giấy ủy quyền bán đất của bà H bà T chưa giao cho ông K và cũng chưa giao hai giấy CNQSD đất của bà H và ông B cho ông K xem nên ông K không biết hai thửa đất có một phần nằm trong rừng quốc gia. Việc giao dịch hai bên có lập hợp đồng đặt cọc viết tay với nội dung: Đợt một đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) vào ngày 6/4/2018; đợt hai thanh toán 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) vào ngày 09/4/2018; đợt ba khi hai bên ra công chứng vào ngày 24/4/2018 thanh toán đủ. Như vậy, ông K đã đặt cọc cho bà T tổng cộng số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Ngày 24/4/2018, thì phát hiện đất của ông B và bà H nằm trong rừng Vườn Quốc gia, không được phép chuyển nhượng nên ông K yêu cầu bà T hoàn trả tiền đặt cọc thì bà T không đồng ý.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 06/4/2018 giữa ông Phạm Hữu K với bà Ngô Thị Kim T. Buộc bà Ngô Thị Kim T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H và ông Cù Huy B phải liên đới hoàn trả cho ông K số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Bị đơn bà Ngô Thị Kim T trình bày: Ông Cù Huy B có chuyển nhượng cho bà diện tích đất 1.978,3m^2, thửa số 72, tờ bản số 55 tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB147526 cấp ngày 10/12/2015 đứng tên Cù Huy B. Bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho bà diện tích đất 1.000,4m^2, thửa số 73, tờ bản số 55 tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB147527 cấp ngày 10/12/2015 đứng tên Nguyễn Thị H, bà đã giao đủ tiền cho ông B, bà H và ông B, bà H đã giao đất cho bà sử dụng. Do đất nằm trong rừng quốc gia nên việc chuyển nhượng ký với hình thức ủy quyền. Ngày 06/4/2018, bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Hữu K hai thửa đất nêu trên có một phần nằm trong rừng quốc gia nên bà bán với giá 11.600.000.000 đồng (Mười một tỷ sáu trăm triệu đồng). Nếu đất không nằm rừng quốc gia thì bà bán với giá là 18.000.000.000 đồng (Mười tám tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng ông K đặt cọc cho bà ba lần tổng cộng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Ngày 24/4/2018 là ngày ký hợp đồng tại phòng công chứng thì ông K vắng mặt bà điện thoại cho ông K thì ông K không đến và nói chấp nhận bỏ cọc nên bà đã chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất trên cho ông Liêu Đức C với hình thức ký ủy quyền bà đã giao đất cho ông Trung sử dụng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà đã phô tô hai giấy CNQSD đất cho ông K xem và nói rõ đất có một phần nằm trong rừng quốc gia, chỉ ủy quyền chứ không chuyển nhượng được cho người ngoài xã thì ông K đồng ý và đặt cọc.

Nay ông K yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2018 giữa bà với ông K và buộc bà hoàn trả tiền đặt cọc cho ông K là bà không đồng ý. Vì ông K vi phạm hợp đồng thì phải mất cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Cù Huy B trình bày:

Năm 2018, ông có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Kim T diện tích đất 1.978,3m^2 tại thửa số 72, tờ bản số 55 tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB147526 cấp ngày 10/12/2015. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập hợp đồng ủy quyền bán đất, bà T đã giao đủ tiền, ông giao đất cho bà T sử dụng nên ông không có yêu cầu gì.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Năm 2018, bà có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Kim T diện tích đất 1.000,4m^2 tại thửa số 73, tờ bản số 55 tọa lạc tại ấp C, xã

D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB147527 cấp ngày 10/12/2015. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập hợp đồng ủy quyền bán đất, bà T đã giao đủ tiền, bà giao đất cho bà T sử dụng nên bà không có yêu cầu gì.

Ông Liêu Đức C trình bày: Ngày 13/5/2018, bà Ngô Thị Kim T có chuyển nhượng cho ông hai thửa đất nêu trên với giá 7.500.000.000 đồng (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng), ông đã trả cho bà T 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng). Ngày 14/5/2018, bà T ra công chứng ký hợp đồng ủy quyền cho ông hai thửa đất trên, bà T giao đất và giấy CNQSD đất cho ông sử dụng. Nay ông không yêu cầu gì khác.

Bà Nguyễn Thị Bích T (vợ ông K) trình bày: Bà thống nhất theo ý kiến của ông K.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu K.
2. Buộc bà Ngô Thị Kim T phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền nhận đặt cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng chẵn) cho ông Phạm Hữu K và bà Nguyễn Thị Bích T (vợ ông K).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo.

*** Ngày 07/4/2021 bị đơn bà Ngô Thị Kim T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm:** lý do quá trình xét xử không khách quan, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Chí N có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà T xin thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T là Luật sư Trần Hải Đ cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót:

Về thủ tục tố tụng có nhiều vi phạm như sau: Trong hồ sơ không có quyết định phân công Hội thẩm nhân dân, Thư ký, Kiểm sát viên; thành phần Hội thẩm nhân dân tại Bản án thì ghi ông Phạm Thị K, còn tại biên bản nghị án thì ghi bà Phạm Thị K; Quyết định xét xử thì ghi kiểm sát viên Nguyễn Văn T nhưng tại Bản án thì ghi kiểm sát viên Đặng Mỹ P; Biên bản nghị án của Hội đồng xét xử (BL 152) không đúng trình tự biểu quyết, vi phạm Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự; Có biên bản xác minh thu thập chứng cứ, biên bản tống đạt không ghi ngày, tháng, năm; Có biên bản lấy lời khai đương sự không đánh số bút lục, khi lấy lời khai bà T không có mặt của Thẩm phán, không có xác nhận của địa phương tại nơi cư trú của bà T, trong khi Công an phường xác nhận bà T không cư trú tại địa chỉ mà Tòa tiến hành lấy lời khai (BL 45); Biên bản tống đạt cho bà T không ghi ngày, tháng, năm; ông Liêu Đức C có quốc tịch nước ngoài nhưng Tòa án huyện X thụ lý, giải quyết vụ án là chưa đúng thẩm quyền; giấy ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hữu K ủy quyền cho anh Nguyễn Chí N có trước ngày thụ lý vụ án là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Quốc Việt tham gia tố tụng là thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh bà T nhận 03 tỷ đồng, trong khi bà T cung cấp chứng cứ chỉ nhận số tiền 800.000.000 đồng nhưng Tòa lại căn cứ lời khai của bà T để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chính xác.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố X để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm có những sai sót như chưa có quyết định phân công Hội thẩm nhân dân, Thư ký, quyết định thay đổi Kiểm sát viên, Biên bản nghị án của Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa đúng trình tự, Biên bản xác minh không ghi ngày, tháng, năm; Biên bản ghi lời khai lập chưa đúng quy định do không ghi ngày, tháng, năm. Xét thấy, những vi phạm nêu trên của cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến nội dung nên không cần thiết hủy án sơ thẩm nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với những sai sót nêu trên.

Đối với kháng cáo của bà T cho rằng ông K vi phạm hợp đồng nên phải mất cọc là không có căn cứ. Bởi lẽ, hợp đồng đặt cọc giữa ông K và bà T ký kết ngày 06/4/2018 để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc bà T chưa được bà H và ông B ủy quyền chuyển nhượng đất. Đến ngày 09/4/2018 thì ông B mới lập hợp đồng ủy quyền cho bà T, ngày 16/4/2018 bà H lập hợp đồng ủy quyền cho bà T nên bà T không thể thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai. Đối với ông K thì không có hộ khẩu thường trú và sinh sống trong khu vực rừng Quốc gia mà hai bên chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T cho rằng thực tế bà chỉ nhận tiền cọc của ông K thông qua chuyển khoản 800.000.000 đồng, ngoài ra không còn chứng cứ nào khác chứng minh ông K đặt cọc 3.000.000.000 đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của bà T thừa nhận đã nhận 3.000.000.000 đồng của ông K là chưa đủ cơ sở. Xét thấy, lời trình bày của bà T là không phù hợp, vì tại giấy đặt cọc ngày 06/4/2018 bản gốc do ông K cung cấp (BL 12) thể hiện nội dung "đã nhận đủ 3.000.000.000 đồng tiền cọc ..." do chính bà T tự viết. Đồng thời, trong hồ sơ có nhiều lời khai như bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên tòa sơ thẩm (BL 146, 147, 148...), bà T đều thừa nhận đã nhận đủ 3.000.000.000 đồng tiền cọc. Bà T cho rằng thời điểm đó do bà sinh con nên bị trầm cảm nên thừa nhận đã nhận 3.000.000.000 đồng nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Căn cứ điểm d khoản 1 Mục I của Nghị quyết số 01/2013/NQ-HĐTP ngày 16/4/2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc thì bà T và ông K cùng có lỗi thì không phạt cọc. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K, buộc bà T có nghĩa vụ hoàn trả 3.000.000.000 đồng tiền cọc đã nhận cho ông K, bà T là có căn cứ. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp nên cần rút kinh nghiệm.

Do đó, kháng cáo của bà T không có cơ sở để chấp nhận. Đề xuất áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X; không chấp nhận kháng cáo của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cù Huy B, bà Nguyễn Thị H, ông Liêu Đức T, bà Nguyễn Thị Bích T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn ông Phạm Hữu K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 06/4/2018 giữa ông với bà Ngô Thị Kim T. Buộc bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H và ông Cù Huy B phải liên đới hoàn trả cho ông K số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng. Bị đơn bà T không đồng ý đối

với yêu cầu khởi kiện của ông K, lý do ông K đã vi phạm hợp đồng nên ông K phải chịu mất cọc.

[3]. Xét kháng cáo của bà Ngô Thị Kim T yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, do quá trình xét xử không khách quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất nội dung: vào ngày 06/4/2018 giữa ông K và bà T có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng hai thửa là 2.978m^2 thuộc thửa số 72 và thửa số 73, tờ bản đồ số 55 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 147526 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 147527, cả hai thửa đất đều tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang. Nguồn gốc hai thửa đất nêu trên là do bà T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H (thửa số 73) và ông Cù Huy B (thửa số 72) theo hình thức ủy quyền.

Theo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận giá trị hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nêu trên với giá 11.600.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 3 đợt;

Đợt 1: Ngày 06/4/2018 bên B (Bên mua) giao cho bên A (Bên bán) số tiền 1.000.000.000 đồng gọi là tiền đặt cọc.

Đợt 2: Chậm nhất là đến ngày 09/4/2018 bên B (Bên mua) thanh toán tiếp gia cho bên A (Bên bán) số tiền 2.000.000.0000 đồng ngay sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng bên A và bên B cam kết trong khoảng thời gian này sẽ cùng nhau đến Phòng công chứng tại X ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng. Bên A giao giấy tờ đất và giao đất cho bên B.

Đợt 3: Bên B sẽ thanh toán dứt điểm số tiền còn lại 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng) vào ngày 24/4/2018.

Tổng cộng ông K đã đặt cọc cho bà T số tiền 3.000.000.000 đồng, việc này cũng được bà T thừa nhận.

Nguyên nhân phát sinh tranh chấp ông K cho rằng bà T không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nên ông không biết 02 thửa đất có một phần nằm trong đất Vườn quốc gia. Đến ngày 24/4/2018 khi hai bên ra công chứng thì phát hiện đất nằm trong rừng Vườn quốc gia, không được phép chuyển nhượng nên ông K yêu cầu bà T hoàn trả tiền đặt cọc thì bà T không đồng ý. Còn bà T cho rằng bà có giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông K, ông K cũng biết đất có một phần nằm trong Vườn quốc gia nên hai bên mới thỏa thuận giá chuyển nhượng là 11.600.000.000 đồng, nếu đất không nằm trong Vườn quốc gia thì giá chuyển nhượng là 18.000.000.000 đồng. Khi đến ngày ra công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông K không đến, bà T có gọi điện thì ông K nhờ người mang giấy tờ đến để làm hợp đồng chứ ông K không đến để trả tiền cho bà T. Do ông K vi phạm hợp đồng nên mất cọc.

[4]. Xét về lỗi do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng QSD đất: xét thấy, tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Như vậy, việc bà T ký hợp đồng đặt cọc với ông K để đảm bảo việc chuyển nhượng QSD đất trong khi bà T chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất, do đó bà T chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

Xét về lỗi của nguyên đơn dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét thấy: ông K cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T chưa đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nên ông không biết đất nằm trong đất của Vườn quốc gia, không thể chuyển nhượng cho người không có hộ khẩu thường trú và sinh sống trong khu vực rừng Quốc Gia. Xét thấy, lời trình bày này của ông K là chưa đủ căn cứ thuyết phục, vì ông K là người nhận chuyển nhượng nên ông K có

quyền yêu cầu bà T cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất để quyết định có tiếp tục chuyển nhượng hay không nhưng ông K không có yêu cầu này. Đồng thời tại khoản 2 Điều 192 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó"*. Như vậy ông K không có hộ khẩu thường trú và sinh sống trong khu vực rừng quốc gia mà hai bên đã chuyển nhượng nhưng ông K lại đồng ý chuyển nhượng QSD đất của bà T, như vậy ông K cũng có lỗi trong việc đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi, đồng thời do phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nhận cọc 3.000.000.000 đông mà không yêu cầu phạt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm d mục I của nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc thì hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc. Buộc bị đơn bà T trả cho nguyên đơn ông K và vợ là bà T số tiền đã nhận cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2018 giữa ông K và bà T vô hiệu là có thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

[5]. Xét lời khai nại của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy tuy cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng nhưng những vi phạm nêu trên không làm ảnh hưởng và thay đổi nội dung vụ án nên cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiêm sửa chữa những sai sót nói trên.

Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T cho rằng giấy ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hữu K ủy quyền cho ông Nguyễn Chí N có trước ngày thụ lý vụ án là không đúng. Nhưng Hội đồng xét xử xét thấy giấy ủy quyền của nguyên đơn ủy quyền cho ông N ngày 27/3/2019 có thể hiện nhiều nội dung trong đó có nội dung: ủy quyền để nộp đơn khởi kiện nên giấy ủy quyền được lập trước ngày thụ lý vụ án là phù hợp với quy định nên việc khai nại của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T là không có căn cứ.

Tại phiên tòa bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T có yêu cầu đưa ông Nguyễn Quốc V là người hùn tiền vào để chuyển nhượng diện tích đất của ông B, bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhưng xét thấy ông V có mặt tại phiên tòa phúc thẩm, đồng thời ông V đã có ý kiến trình bày là ông không có liên quan gì trong vụ tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà T và ông K, ông cũng yêu cầu cấp phúc thẩm không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Ngoài ra tại bản tự khai của bà T (BL số 95) bà T có trình bày là bà và ông V không phải là vợ chồng nên ông V không có nghĩa vụ gì trong việc này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T về việc đưa ông V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét lời khai nại của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T cho rằng vụ án này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện mà thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh với lý do là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Liêu Đức T có quốc tịch nước ngoài là không có căn cứ, bởi vì ông Liêu Đức T có hai quốc tịch đó là Quốc tịch USA và quốc tịch Việt Nam, trong thời gian thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông T đều có mặt tại Việt Nam nên Tòa án nhân dân huyện X (nay là thành phố X) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Về phần nội dung tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T trình bày: trong hợp đồng đặt cọc có ghi là tiền giao làm 3 lần:

+ Lần 1: ngày 06/4/2018 đặt cọc 1.000.000.000 đồng; Lần 2: ngày 09/4/2018 đặt cọc 2.000.000.000 đồng; Lần 3: ngày 24/4/2018 thanh toán đủ, nhưng thực tế trong hồ sơ thể hiện là bà T có nhận tiền cọc của ông K qua chuyển khoản với số tiền là 800.000.000 đồng, ngoài ra không có chứng cứ nào khác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào lời khai của bà T là có nhận tiền cọc của ông K số tiền 3.000.000.000 đồng là chưa đủ cơ sở.

Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T và bà T tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng bà T chỉ nhận tiền đặt cọc của ông K số tiền 800.000.000 đồng là chưa chính xác. Bởi vì tại giấy đặt cọc ngày 06/4/2018 (bút lục số 12 có nội dung *Đã nhận cọc 3.000.000.000 đồng)…*do bà T tự viết) bản gốc do phía ông K cung cấp, ngoài ra trong hồ sơ có nhiều lời khai như bản tự khai (BL số 46, 47), biên bản hòa giải (BL số 111), lời trình bày khác của bà T từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa sơ thẩm bà T đều thừa nhận là bà đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 03 tỷ đồng, cụ thể tại biên bản phiên tòa (BL số 146, 147, 148) bà T cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền cọc 03 tỷ đồng, ngoài ra, trong đơn kháng cáo của bà T cũng không trình bày kháng cáo nội dung này, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà T lại cho rằng trước đây do bà sinh con bà bị trầm cảm nên bà thừa nhận là bà đã nhận tiền cọc của ông K đủ 03 tỷ đồng chứ thực tế bà chỉ nhận tiền đặt cọc của ông K số tiền 800.000.000 đồng nhưng bà T cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày khai nại của mình là có căn cứ. Ngoài ra, ông N là người đại diện theo ủy quyền của ông K cho rằng ngoài số tiền ông K chuyển khoản cho bà T 800.000.000 đồng, ông K còn trả tiền mặt trực tiếp cho bà T nên bà T mới đồng ý ghi đã nhận đủ 03 tỷ đồng vào giấy đặt cọc ngày 06/4/2018, do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận lời khai nại nói trên của bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Kim T và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố X.

[6]. Về án phí:

Án phí Dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: [72.000.000 đồng + (1.000.000.000đ x 2%) = 20.000.000đ] = 92.000.000 đồng. Ông K không phải chịu án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.300.000 đồng theo biên lai thu số 0002574 ngày 10/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Kiên Giang.

Án phí Dân sự phúc thẩm: Bà T phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu của cơ quan thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Kim T.

- Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hữu K.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2018 giữa ông Phạm Hữu K và bà Phạm Thị Kim T vô hiệu.

3. Buộc bà Ngô Thị Kim T phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền nhận đặt cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng chẵn) cho ông Phạm Hữu K và bà Nguyễn Thị Bích T (vợ ông K).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. Về án phí:

Án phí Dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Ngô Thị Kim T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 92.000.000 đồng (Chín mươi hai triệu đồng);

Nguyên đơn ông Phạm Hữu K không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Phạm Hữu K tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.300.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002574 ngày 10/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X (nay là thành phố X), tỉnh Kiên Giang.

Án phí Dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Kim T phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000233 cùng ngày 23/4/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Kiên Giang.

2. 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 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.

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

Tầng 6 tòa nhà Thành Lợi, 249 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng
0236 3822 678 – 0905 102 425
phongpartnerslaw@gmail.com
phong-partners.com

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

BẢN ÁN 11/2022/DS-PT NGÀY 22/02/2022 VỀ TRANH CHẤP YÊU CẦU HỦY HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC VÀ ĐÒI LẠI TIỀN ĐẶT CỌC

Ngày 22 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp: "Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn TV, sinh năm: 1971; cư trú tại số 83/12, đường DDT, Phường A, Quận B, Thành phố Y, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần HL, sinh năm: 1992; cư trú tại số 32, đường LBT, Phường C, Quận D, Thành phố Y, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00018484, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng DS, Thành phố Y chứng nhận ngày 21/7/2020), có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Cát Thị H, sinh năm: 1960; cư trú tại số 43/9, đường PDL, Phường E, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Đặng Thị MH, sinh năm: 1974;

cư trú tại số 83/12, đường DDT, Phường A, Quận B, Thành phố Y, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần HL, sinh năm: 1992; cư trú tại số 32, đường LBT, Phường C, Quận D, Thành phố Y là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00029726, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng DS, Thành phố Y chứng nhận ngày 05/11/2020), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn TV - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 18/8/2020 của ông Nguyễn TV, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Trần HL, người đại diện theo ủy quyền của nông TV, thì: Do quen biết nhau trong thời gian bà H chữa bệnh tại Bệnh viện CR (bà H là bệnh nhân của ông TV) nên bà H có giới thiệu đất ở X cho ông TV để thực hiện việc nhận chuyển nhượng. Ngày 16/2/2019 ông TV lên X gặp bà H để đi xem đất và được bà H dẫn đi nhiều nơi, sau đó ông TV đồng ý nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 1.000m2 trong đó có 200m2 đất thổ cư và 01 cái ao tại đường NVX giá với 1.500.000.000đ, nếu chuyển mục đích sử dụng phải trả thêm 270.000.000đ, bà H nói đất này thửa 382 chứ không đưa ra giấy tờ gì vì bà H là bệnh nhân của ông nên ông tin tưởng. Sau đó bà Đặng Thị MH (vợ ông TV) có chuyển tiền cho bà H 02 lần trong tháng 3/2019, tổng cộng là 800.000.000đ.

Đến ngày 14/4/2019 ông TV lên X để ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất tại đường NVX với số tiền cọc là 820.000.000đ; giấy đặt cọc này bà H đọc cho ông TV ghi, tại phần địa chỉ thửa đất trong giấy đặt cọc lại ghi đất ở xã LC, thành phố X,

diện tích 1.000m2 trong đó có 200m2 đất ở, giá chuyển nhượng của thửa đất này là 1.790.000.000đ. Do không phải là người địa phương; ông TV không biết địa giới các xã phường ở thành phố X nên tin tưởng rằng thửa đất này ở đường NVX như các bên đã thỏa thuận ban đầu. Hai bên thỏa thuận khi nào bà H tách thửa xong thì tiến hành thủ tục công chứng và sẽ giao hết số tiền 970.000.000đ còn lại.

Đến ngày 17/8/2019 ông TV lên X xem đất thì phát hiện thửa đất không đúng ở đường NVX như ý chí ban đầu, do đó ông TV yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và bà H đồng ý sau đó ông TV viết giấy "hủy hợp đồng đặt cọc" đưa cho bà H, tuy nhiên bà H chưa trả tiền đặt cọc cho ông TV.

Nay ông TV yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc bán đất ngày 14/4/2019" đối với phần diện tích đất 1.000m2, thửa 382 có địa chỉ tại xã LC, thành phố X giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn TV, bên nhận cọc là bà Cát Thị H vô hiệu, yêu cầu bà Cát Thị H trả lại cho ông TV, bà MH số tiền 800.000.000đ tiền đặt cọc.

- Theo lời trình bày của bà Cát Thị H thì: Đầu năm 2019 do mối quan hệ quen biết nên ông TV, bà MH (bà MH là vợ ông TV) nhờ bà tìm nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở đường NVX, thành phố X với giá 1.500.000.000đ, sau đó bà MH chuyển tiền cho bà 02 lần, ngày 06/3/2019 chuyển 550.000.000đ và ngày 26/3/2019 chuyển 250.000.000đ; tổng số tiền là 800.000.000đ để đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất này. Ngày 27/3/2019 ông TV gọi điện cho bà xin không đặt cọc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nữa và xin nhận lại tiền. Đến ngày 30/3/2019 ông TV lên nhà bà để xin nhận lại tiền cọc, bà đã đưa cho ông TV 800.000.000đ tiền mặt, bà yêu cầu ông TV đưa 02 giấy chuyển tiền nhưng ông TV không đưa ngay nên bà yêu cầu ông TV viết giấy nhận tiền trả nợ, sau đó ông TV mới đưa 2 biên lai gốc chuyển tiền cho bà.

Sau khoảng 02 tuần thì ông TV lại tiếp tục nhờ bà tìm đất ở Quốc lộ 20, thuộc xã LC, thành phố X. Lúc này bà có 01 thửa đất phù hợp và đồng ý chuyển nhượng cho Vũ giá 1.790.000.000đ; thửa đất có diện tích 1.000m2 trong đó có 200m2 đất ở. Đến ngày 14/4/2019 ông TV lên X và viết "Giấy nhận tiền đặt cọc bán đất" để bà ký, đồng thời ông TV đưa tiền mặt cho bà là 820.000.000đ để đặt cọc, số tiền còn lại 970.000.000đ ông TV hẹn khi ra công chứng sẽ giao đủ.

Tháng 7/2019 ông TV gọi điện cho bà trình bày gặp khó khăn không có khả năng nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nên không thực hiện hợp đồng được và bà đồng ý cho ông TV hủy hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 17/8/2019 ông TV viết "Giấy hủy hợp đồng đặt cọc", bà đã trả đủ 820.000.000đ tiền đặt cọc cho ông TV, ông TV cũng ghi rõ trong giấy hủy hợp đồng đặt cọc là đã nhận lại đủ tiền, lý do bà không phạt cọc là do ông TV có ơn nghĩa với bà. Nay ông TV yêu cầu đòi lại số tiền 800.000.000đ là vô lý vì hợp đồng đặt cọc là 820.000.000đ bà đã trả cho ông TV rồi thì mới hủy hợp đồng đặt cọc do đó bà không chấp nhận.

- Bà Đặng Thị MH cho biết bà có chuyển tiền cho bà H để đặt cọc tiền mua đất 02 lần với tổng số tiền là 800.000.000đ, nhưng khi lên xem đất không đúng với yêu cầu ban đầu do đó hai bên đã hủy hợp đồng nhưng bà và ông TV chưa nhận lại tiền, do đó nay yêu cầu bà H trả lại cho bà và ông TV 800.000.000đ.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 10/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021; Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn TV về việc "*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc*" đối với bị đơn bà Cát Thị H.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/5/2021, ông Nguyễn TV kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Ông Trần HL, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn TV, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Cát Thị H không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn TV, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xuất phát từ việc ông Nguyễn TV có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc bán đất ngày 14/4/2019" đối với phần diện tích đất 1.000m2, thửa 382 tại xã LC, thành phố X giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn TV, bên nhận cọc là bà Cát Thị H là vô hiệu, yêu cầu bà Cát Thị H trả lại cho ông TV, bà MH 800.000.000đ tiền đặt cọc, bà H không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc"* là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

Giữa ông TV và bà H có hai lần thực hiện việc đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Trong lần giao dịch đầu tiên hai bên đã tiến hành hủy bỏ, tại "Giấy nhận tiền trả nợ" ngày 30/3/2019 ông TV đã xác nhận đã nhận lại số tiền 800.000.000đ đã chuyển cho bà H.

Sau đó đến ngày 14/4/2019 hai bên lại lập "Giấy nhận tiền đặt cọc bán đất" với nội dung bà H nhận của ông TV 820.000.000đ để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng lô đất có diện tích 1.000m2 tại địa bàn xã LC, tỉnh Lâm Đồng; số tiền 970.000.000đ còn lại chờ sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực sẽ chuyển đủ. Đến ngày 17/8/2019 ông TV đã lập "Giấy hủy hợp đồng đặt cọc" thể hiện các bên hủy lập "Giấy nhận tiền đặt cọc bán đất" nói trên và ông TV nhận lại số tiền 820.000.000đ đã đặt cọc.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận trên thực tế ông TV chỉ chuyển cho bà H 01 lần tiền với số tiền 800.000.000đ; ngoài ra ông TV không chuyển thêm khoản tiền nào khác cho bà H. Như vậy, có căn cứ để khẳng định sau khi các bên hủy giao dịch lần đầu tiên thì số tiền 800.000.000đ ông TV đã chuyển cho bà H trước đó đã được chuyển sang cho việc giao dịch, đặt cọc lần thứ hai vào ngày 14/4/2019 nên nay ông TV mới yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 800.000.000đ này; việc các bên xác nhận số tiền đặt cọc lần 2 là 820.000.000đ là không phù hợp với thực tế.

Xét nội dung của "Giấy hủy hợp đồng đặt cọc" ngày 17/8/2019 thì thể hiện ông TV tự nguyện hủy Hợp đồng đặt cọc này và ông TV đã "lấy lại đủ" tiền đặt cọc theo như nội

dung của "Giấy nhận tiền đặt cọc bán đất" ngày 14/4/2019. Như vậy, giữa các bên đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc; nên việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu và hủy hợp đồng này là không có căn cứ; đối với số tiền ông TV yêu cầu bị đơn phải trả thì quá trình giải quyết vụ án; ông TV thừa nhận đã viết, ký vào giấy hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2019 tuy nhiên chưa nhận lại tiền nhưng lại không xuất trình được căn cứ chứng minh; bà H lại không thừa nhận nên không có căn cứ xem xét.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, ông TV không xuất trình được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình do vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn TV phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn TV, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn TV về việc "*Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc*" đối với bà Cát Thị H.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn TV phải chịu 36.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 18.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0018655 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Ông TV còn phải nộp 18.000.000đ.

- Án phí phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn TV phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004690 ngày 02/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Ông TV đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

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

Tầng 6 tòa nhà Thành Lợi, 249 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng
0236 3822 678 – 0905 102 425
phongpartnerslaw@gmail.com
phong-partners.com

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

BẢN ÁN 28/2022/DS-PT NGÀY 15/02/2022 VỀ HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Trong ngày 15 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 206/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 138/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 217/2021/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Tấn Đ, sinh năm 1953; nơi cư trú: Số 25, đường T, khóm 2, phường M, thành phố X, tỉnh A. (Vắng mặt) Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn Đ: Ông Phạm Thành M, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số 33 T, khóm B 7, phường B, thành phố X, tỉnh A. (Theo giấy ủy quyền ngày 12/01/2022). (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn N, sinh năm 1961; (Có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; (Có mặt) Cùng cư trú: Số 537/14C, đường H, phường Đ, thành phố X, tỉnh A.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn P, sinh năm 1954; là Luật sư của Văn phòng luật sư Lê Văn P – Thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. Địa chỉ: Số 32, đường D, phường M, thành phố X, tỉnh A. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Bành Thị KH, sinh năm 1958; nơi cư trú: Số 23, đường T, khóm 2, phường M, thành phố X, tỉnh A. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bành Thị KH: Ông Phạm Thành M, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số 33 T, khóm B 7, phường B, thành phố X, tỉnh A. (Theo giấy ủy quyền ngày 12/01/2022). (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung án sơ thẩm:

Trong Đơn khởi kiện ngày 12/5/2020 của nguyên đơn là ông Lê Tấn Đ;

quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đ với tư cách là nguyên đơn và là người đại diện hợp pháp của bà Bành Thị KH trình bày:

Vào lúc 19 giờ, ngày 25/5/2019, tại Nhà hàng Vườn HP ông cùng vợ là bà Bành Thị KH có hẹn gặp ông N, bà H để thoả thuận việc mua bán nhà, đất tại địa chỉ số 844, đường H, khóm H, phường Đ, thành phố X, tỉnh A (gọi tắt là: Nhà đất số 844), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05813 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 08/04/2016 (gọi tắt là: Giấy chứng nhận số CS05813) có diện tích là 291,2m2 đất ở tại đô thị.

- Giá trị chuyển nhượng: Vợ chồng ông đồng ý nhận chuyển nhượng với giá mà ông N, bà H đề xuất là 78.000.000 đồng/m2 x 291m2 (tính chẵn) = 22.698.000.000 đồng.

- Phương thức thanh toán: Vợ chồng ông sẽ đổi cho ông N, bà H 01 căn nhà khác tại địa chỉ số 154A10, đường N, khóm B 2; với giá trị được hai bên thống nhất là 4.300.000.000 đồng, số còn lại sẽ được thanh toán bằng tiền mặt là 18.398.000.000 đồng.

- Thời hạn thanh toán: Ngày 29/5/2019 khi tiến hành công chứng hợp đồng và thanh toán. Do ông N, bà H cần tiền xoay sở gấp nên đã giao bản photo Giấy chứng nhận số CS05813 để vợ chồng ông có cơ sở kiểm tra thông tin, đồng thời yêu cầu được nhận trước tiền cọc là 500.000.000 đồng, số còn lại 17.898.000.000 đồng hẹn đến ngày 29/5/2019 tiến hành công chứng hợp đồng và thanh toán.

Tuy ông N, bà H chỉ cam kết nhà đất là hợp lệ mà không cung cấp thông tin gì thêm và giao bản photo Giấy chứng nhận số CS05813 cho vợ chồng ông kiểm tra thông tin. Do đó, ông đã tin tưởng đồng ý gọi người nhà mang tiền cọc đến giao đủ cho ông N, bà H trực tiếp nhận và ký tên *"Biên nhận đặt cọc"* có nội dung như đã thỏa thuận.

Ngày 27/5/2019, Phòng Quản lý Đô thị thành phố X cho ông biết nhà đất tuy không thuộc diện cấm chuyển nhượng nhưng có một phần diện tích khoảng vài chục mét vuông nằm trong quy hoạch làm đường của UBND thành phố X (không cung cấp diện tích quy hoạch cụ thể do ông không phải là chủ đất) nên ông thông báo ngay cho ông N, bà H biết và yêu cầu thỏa thuận lại giá chuyển nhượng nếu không thì thường cọc cho ông. Lúc bấy giờ, ông N nói chưa biết đất quy hoạch diện tích bao nhiêu nên khó thương lượng lại giá chuyển nhượng và đề nghị ông chờ thêm một thời gian để ông N liên hệ Phòng Quản lý Đô thị thành phố X hỏi rõ diện tích quy hoạch cụ thể sẽ thỏa thuận lại giá chuyển nhượng; về số tiền nhận cọc 500.000.000 đồng thì ông N vừa xoay sở việc cá nhân, không kịp hoàn trả, xin được giữ lại để khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng về sau.

Sau đó, rất nhiều lần ông liên hệ hỏi ông N về việc đã xin được kết quả quy hoạch chưa nhưng ông N vẫn nói đang chờ, khi nào có sẽ báo ngay. Đầu tháng 5/2020, ông tìm hiểu thông tin thì biết được trước đó ông N đã chuyển nhượng sang tên xong Nhà đất số 844 cho người khác nên ngày 09/5/2020, ông có gửi cho ông N, bà H *"Thư đòi lại tiền đặt cọc mua nhà"* yêu cầu trong vòng 03 ngày phải hoàn trả cho ông số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên ông N, bà H vẫn không hoàn trả nên ông làm đơn khởi kiện tranh chấp đến nay.

Về việc quá trình Tòa án giải quyết ông N, bà H cho rằng vào ngày 29/5/2019, vợ chồng ông có đến thông báo "*Anh chị không được Ngân hàng giải ngân nên không đủ tiền mua bán nhà đất với hai em và mấy đứa con của anh chị nói nhà này không hợp hướng nên không mua và chấp nhận việc mất tiền cọc"* là hoàn toàn không có, bởi theo Thông báo ngày 14/6/2021 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh A về việc xác nhận hạn mức tín dụng của Công ty TNHH Tiệm vàng đá quý KH do vợ chồng ông làm chủ sở hữu cho thấy hạn mức tín dụng tại thời điểm ngày 29/5/2019 như sau: Hạn mức được cấp là 60.000.000.000 đồng; hạn mức đã sử dụng là 39.400.000.000 đồng và hạn mức còn lại là 20.600.000.000 đồng đủ khả năng thanh toán số tiền 18.398.000.000 đồng nếu giao dịch được thực hiện như đã hẹn.

Bị đơn trình bày:

Bị đơn xác định về việc đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng tài sản là *"Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất"* giữa bị đơn và ông Lê Tấn Đ đã kết thúc kể từ ngày 29/5/2019 đến nay (đã hơn một năm), gia đình ông Đ đã tự ý thay đổi ý kiến không thực hiện thỏa thuận trong giao dịch, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tự ý chấm dứt việc giao dịch và chấp nhận mất tiền đặt cọc theo thỏa thuận.

Ngoài ra, chủ thể ký kết giao dịch, *"Biên nhận đặt cọc"* ngày 25/5/2019 là một đại gia rất có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực mua bán, chuyển nhượng nhà đất trên địa bàn tỉnh A. Cụ thể, việc giao dịch này được xác lập vào lúc 19 giờ ngày 25/5/2019 có cả vợ chồng ông Lê Tấn Đ và bà Bành Thị KH (Chủ Doanh nghiệp kinh doanh vàng lớn nhất tại thành phố X).

Bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp tài sản là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên từ năm 2016, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số: CS05813 (số bìa CB 009727) ngày 08/4/2016 cấp cho bị đơn; diện tích 291,2m2 đất ở tại đô thị, tờ bản đồ số 423, thửa số 10, thời gian sử dụng lâu dài; nhà ở có diện tích xây dựng: 276,2m2, diện tích sàn xây dựng 573,8m2, cấp nhà: cấp IVc, hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

Có nhu cầu về việc bán nhà, rao bán được trương bảng *"Nhà bán"* ngay trước mặt tiền đường H, phường Đ, thành phố X, tỉnh A. Vợ chồng ông Đ và bà KH có nhu cầu về việc mua bán và kinh doanh nhà đất, đã trực tiếp liên hệ với bị đơn để thương lượng về việc giao dịch nhà, đất, đã trực tiếp khảo sát, quan sát kết cấu nhà và xem xét tại chỗ đối tượng giao dịch là căn nhà gắn liền trên đất nêu trên. Sau khi tự thẩm định, đánh giá nhà đất ông Đ, bà KH trực tiếp thương lượng, trả giá và quyết định mua nhà đất của vợ chồng N, bà H với tổng giá trị 22.698.000.000 đồng; đồng thời thỏa thuận việc bán căn nhà của ông Đ, bà KH tại địa chỉ: 154A10, đường N, khóm B 2, phường B, thành phố X, tỉnh A với giá 4.300.000.000 đồng được trừ luôn vào tiền mua nhà đất của bị đơn và đặt cọc 500.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên theo hình thức *"Giao dịch buôn đuôi"*, nhà mỗi bên tự nộp thuế và giao cho nhau bản photo Giấy chứng nhận QSDĐ là đối tượng thỏa thuận giao dịch.

Việc xác lập giao dịch này là ý chí tự nguyện của các bên sau khi khảo sát kỹ đối tượng nhà đất chuyển nhượng. Đặc biệt, trong lúc bị đơn đang dùng cơm tối tại Restaurant & Lounge – Vườn HP nửa chừng thì ông Đ và bà KH đi cùng 01 người đàn ông và mang theo số tiền 500.000.000 đồng đề nghị bị đơn vui lòng nhận và viết giùm biên nhận đặt cọc để xác định mua bán ngay tức khắc, vì sợ rằng bị đơn sẽ đổi ý; do bất ngờ tại nhà hàng ăn uống nên bị đơn xin tiếp viên nhà hàng 01 tờ giấy trắng để viết *"Biên nhận đặt cọc"* ngay lập tức. Do từ trước đến nay bị đơn biết được ông Đ, bà KH rất có kinh nghiệm trong việc mua bán nhà gần 40 năm và cũng không muốn cho bị đơn thay đổi ý kiến nên mới quyết chí thực hiện giao dịch vào lúc 19 giờ tối và thực hiện trong lúc bị đơn đang dùng cơm tối tại nhà hàng, đây là sự kiện khó quên, nhất là vợ chồng ông Đ, bà KH buộc bị đơn phải ghi rõ *"Nếu bên nào có thay đổi không giao dịch đúng hẹn thì bồi thường gấp đôi"*, có nghĩa là *"Nếu bị đơn thay đổi không giao dịch đúng hẹn thì phải bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc cho ông Đ, bà KH; còn vợ chồng ông Đ, bà KH thay đổi không giao dịch thì mất tiền đặt cọc"*, thực hiện giao dịch này ông Đ, bà KH hẹn đến ngày 29/5/2019 (tức 04 ngày sau) đưa đủ số tiền còn lại: 17.898.000.000 đồng để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, đến 11 giờ 30 phút ngày 29/5/2019 vợ chồng ông Đ, bà KH đến căn nhà khác của bị đơn tại số 537/14c, H, phường Đ, thành phố X, tỉnh A thông báo (không làm giấy tờ): *"Anh chị không được Ngân hàng giải ngân nên không đủ tiền mua bán nhà đất với hai em và mấy đứa con của anh chị nói nhà này không hợp hướng nên không mua"*, chấp nhận việc mất tiền cọc và xác định rằng *"Anh chị đã từng trải mua bán nhà đất nên việc mất cọc là chuyện bình thường, có lúc người khác cũng chịu mất cọc khi giao dịch không thành với anh chị"*. Do đó, giao dịch của bị đơn và vợ chồng ông Đ, bà KH đã kết thúc trên tinh thần chị em và bản lĩnh của người từng giao dịch nhà đất trên thương trường sôi động tại thành phố X; Bị đơn cũng rất cảm ơn và thán phục cách cư xử; xử lý giao dịch dứt điểm giao dịch nêu trên và bị đơn cũng tâm sự với ông Đ, bà KH là *"Anh chị không thực hiện giao dịch này với chúng em thì chúng em cũng không có tiền để mua nhà đất ở thành phố M, phải bỏ tiền cọc tới 700.000.000 đồng (bị thiệt hại 200.000.000đ)"*.

Do đó, bị đơn không đồng ý hoàn trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 138/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Tấn Đ. Buộc bị đơn là ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Tấn Đ và bà Bành Thị KH số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền tương đương số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A để đảm bảo thi hành án.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2021/QĐ- BPBĐ ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A. Ông Lê Tấn Đ được nhận lại tài sản bảo đảm bằng tiền Việt Nam đồng có giá trị là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* mà ông Đ đã nộp ngày 15/3/2021 vào tài khoản số 6701401009526 của ông Lê Tấn Đ mở tại Agribank chi nhánh thành phố X – A.

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

Theo đơn kháng cáo của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H: Kháng cáo đối với Bản án Dân sự sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V. Yêu cầu hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý với bản án sơ thẩm, không có ý kiến khác.

- Bị đơn trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố X, vì nguyên đơn đã tự ý chấm dứt hợp đồng mua bán ngày 29/5/2019, đồng ý mất cọc do không được Ngân hàng giải ngân nên không có tiền mua nhà đất. Ngoài ra cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng nên yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Luật sư phát biểu, lập luận, đưa ra các căn cứ cho rằng nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng mua bán nhà, đất rõ ràng đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có đặt cọc 500.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng đã giao kết, không có thỏa thuận khác. Ngày 29/5/2019 nguyên đơn có đến nhà bị đơn thông tin Ngân hàng không giải ngân nên không đủ tiền mua bán và đồng ý mất tiền đặt cọc, xem như nguyên đơn chấm dứt hợp đồng mua bán nên bị đơn có quyền bán nhà, đất cho người khác. Cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn có lỗi nên buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc và bồi thường là không đúng. Ngoài ra cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng trong thu thập chứng cứ; đưa người tham gia tố tụng; đối chất, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh A phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn N, bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H trong hạn luật định có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H và chứng cứ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất vào lúc 19 giờ, ngày 25/5/2019 tại Nhà hàng Vườn HP, ông N, bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất số 844 cho ông Đ, bà KH với giá là 22.698.000.000 đồng (78.000.000đ x 291m2); phương thức thanh toán: Nguyên đơn sẽ đổi cho bị đơn 01 căn nhà tại địa chỉ số 154A10, đường N, khóm B 2 trị giá là 4.300.000.000 đồng, số còn lại sẽ được nguyên đơn thanh toán vào ngày 29/5/2019. Tại thời điểm giao kết hợp đồng hai bên thống nhất lập biên nhận đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng, biên nhận ghi rõ nếu bên nào có thay đổi không giao dịch đúng hẹn thì bồi thường gấp đôi.

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cho rằng lúc 11 giờ 30 phút ngày 29/5/2019 vợ chồng ông Đ, bà KH đến căn nhà khác của bị đơn tại số 537/14c, H, phường Đ, thành phố X, tỉnh A thông báo (không làm giấy tờ): *"Anh chị không được Ngân hàng giải ngân nên không đủ tiền mua bán nhà đất với hai em và mấy đứa con của anh chị nói nhà này không hợp hướng nên không mua"*, chấp nhận việc mất

tiền cọc và xác định rằng *"Anh chị đã từng trải mua bán nhà đất nên việc mất cọc là chuyện bình thường, có lúc người khác cũng chịu mất cọc khi giao dịch không thành với anh chị"*. Như vậy hợp đồng mua bán đã chấm dứt từ ngày 29/5/2019.

Tại phiên tòa cũng như quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn không thừa nhận lời trình bày của bị đơn là Ngân hàng không giải ngân nên không đủ tiền mua bán và việc đồng ý mất tiền đặt cọc là hoàn toàn không có. Nguyên đơn có đề nghị thương lượng lại vì đất bị quy hoạch, bị đơn có hứa nhưng không thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã trình bày và cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, cấp sơ thẩm đã thực hiện các thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Theo Công văn số 450/QLĐT-QH ngày 30/3/2021 và Công văn số 1131/QLĐT-QH ngày 16/7/2021 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố X đã xác định nhà đất số 844 tại thời điểm mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng ngày 25/5/2019 có một phần thuộc quy hoạch để mở rộng đường Phan Tôn với diện tích khoảng 74m2.

Tại biên bản ngày 26/12/2018 của phòng Quản lý Đô thị thành phố X về việc lấy ý kiến Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000, khu dân cư Bắc H phường M và phường Đ, thành phố X, tỉnh A, kèm theo danh sách tham dự lấy ý kiến Đồ án có bà nguyễn Thị H tham dự và ký tên. Cho thấy tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc ngày 25/5/2019 thì bị đơn hoàn toàn biết được thông tin quy hoạch làm đường khoảng 74m2 trong tổng diện tích 291,2m2 Nhà đất số 844 nhưng không cung cấp thông tin cho nguyên đơn được biết.

Do đó lời trình bày của nguyên đơn về việc ngày 27/5/2019 có điên thoại thông tin cho bị đơn về nhà, đất mua bán có 01 phần quy hoạch mở rộng lộ giới và đề nghị với bị đơn thương lượng lại giá chuyển nhượng là có cơ sở xem xét.

Đối với việc bị đơn xác định lúc 11 giờ 30 phút ngày 29/5/2019 vợ chồng ông Đ, bà KH đến nhà của bị đơn thông báo N hàng không giải N nên không đủ tiền và nhà không hợp hướng nên chấm dứt hợp đồng mua bán và đồng ý mất cọc, cho thấy ngày 29/5/2019 nguyên đơn có đến nhà bị đơn (ngày thực hiện hợp đồng mua bán) nhưng nội dung không phải thỏa thuận lại giá để tiếp tục thực hiện hợp đồng mà đến để thông báo đồng ý mất tiền đặt cọc. Nhưng lời trình bày này của bị đơn không có chứng cứ để chứng minh nguyên đơn đồng ý mất tiền đặt cọc.

Theo Thông báo ngày 14/6/2021 của N hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh A về việc xác nhận hạn mức tín dụng của Công ty TNHH Tiệm vàng đá quý KH do vợ chồng ông làm chủ sở hữu cho thấy hạn mức tín dụng tại thời điểm ngày 29/5/2019 như sau: Hạn mức được cấp là 60.000.000.000 đồng; hạn mức đã sử dụng là 39.400.000.000 đồng và hạn mức còn lại là 20.600.000.000 đồng, đủ để thực hiện hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc là số tiền lớn, khi giao kết mua bán không thành, thông thường bên từ chối thực hiện giao kết sẽ chủ động xin lại tiền đặt cọc hoặc 01 phần tiền đặt cọc, chứ không chủ động đến với mục đích thông báo đồng ý mất tiền đặt cọc. Trong vụ án này theo trình bày của bị đơn thì nguyên đơn chủ động đến nhà gặp bị đơn với mục đích thông báo đồng ý mất tiền đặt cọc và còn nói *"Anh chị đã từng trải mua bán nhà đất nên việc mất cọc là chuyện bình thường, có lúc người khác cũng chịu mất cọc khi giao dịch không thành với anh chị"* là không phù hợp với diễn biến vụ án và không phù hợp thực tế.

Qua tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng mua bán tài sản là do các bên tự nguyện thỏa thuận không trái với pháp luật, đạo đức xã hội, tài sản giao dịch phải công khai, rõ ràng. Thực tế hợp đồng mua bán nhà đất có khoảng 74m2 quy hoạch mở rộng lộ giới, cơ quan chức năng của thành phố X đã tiến lấy ý kiến về Đồ án, phía bị đơn biết rõ nhưng không thông tin cho phía nguyên đơn biết là không đúng, hơn nữa chưa có chứng cứ chứng minh nguyên đơn đồng ý mất tiền đặt cọc. Lẽ ra bị đơn và nguyên đơn phải thương lượng thỏa thuận lại để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nhưng bị đơn không bàn bạc thỏa thuận mà bán tài sản nhà, đất nêu trên cho ông Vưu Tuấn K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, với giá 15.000.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng ngày 24/7/2019, xem như bị đơn từ chối giao dịch là có lỗi nên cấp sở thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H.

Phúc xử:

Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số: 138/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Tấn Đ. Buộc bị đơn là ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Tấn Đ và bà Bành Thị KH số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền tương đương số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A để đảm bảo thi hành án.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2021/QĐ- BPBĐ ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A. Ông Lê Tấn Đ được nhận lại tài sản bảo đảm bằng tiền Việt Nam đồng có giá trị là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* mà ông Đ đã nộp ngày 15/3/2021 vào tài khoản số 6701401009526 của ông Lê Tấn Đ mở tại Agribank chi nhánh thành phố X – A.

2. Án phí Dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí Dân sự sơ thẩm giá ngạch cho ông Lê Tấn Đ.

Buộc ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu án phí Dân sự sơ thẩm giá ngạch số tiền là 42.000.000 đồng *(Bốn mươi hai triệu đồng)*. Ông Đ, bà KH không phải chịu án phí.

3. Án phí Dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000636 ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000635 ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X (ông N và bà H đã nộp đủ).

Trong 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.

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T, TỈNH L

BẢN ÁN 03/2022/DS-ST NGÀY 23/02/2022 VỀ TRANH CHẤP ĐẶT CỌC

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự "Tranh chấp về đặt cọc", thụ lý số 203/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ng. H. P Sinh năm: 1986

Địa chỉ: 175 Quốc lộ S Phường H thành phố T tỉnh L.

- Bị đơn: Ông Ng. Văn C Sinh năm: 1981

Địa chỉ: 153 Tổ 46 ấp M xã H huyện C tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn Ng. H. P trình bày: Ngày 12 tháng 11 năm 2020, ông và ông Ng. Văn C đã ký kết hợp đồng đặt cọc, với nội dung ông C nhận của ông số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 9.259,2m2 đất lúa tại ấp M xã H huyện C tỉnh T với giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng là 360 ngày. Tuy nhiên, ông C đã không thực hiện việc ký kết hợp đồng dù đã nhận của ông 200.000.000 đồng. Do đó, ông khởi kiện, yêu cầu ông Ng. Văn C, trả cho ông số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng, tiền phạt cọc 170.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền trả trước đã nhận của ông.

Ông Ng. Văn C đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng, do đó, ngày 05 tháng 01 năm 2022, Tòa án đã lập Biên bản về không kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Biên bản không tiến hành hòa giải được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Giữa ông Ng. H. P và ông Ng. Văn C đã xác lập giao dịch bảo đảm là biện pháp đặt cọc, trong đó, ông Ng. H. P đã đặt cọc 170.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 163 tờ bản đồ số 11 ấp Mỹ Trung xã Hậu Mỹ Bắc B huyện Cái Bé tỉnh Tiền Giang, với giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng, thời hạn để các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng là 360 ngày, kể từ ngày ký kết giao dịch. Thực hiện thỏa thuận, ngày 12 tháng 11 năm 2020, ông Ng. H. P đã giao cho ông Ng. Văn C 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận, ông Ng. Văn C không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông C. Do đó, ông Ng. H. P khởi kiện, yêu cầu ông Ng. Văn C hoàn trả lại số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng cùng khoản tiền tương đương với tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng. Theo thỏa thuận về việc lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp của ông Ng. H. P và ông Ng. Văn C khi giao dịch, Tòa án nhân dân thành phố T tỉnh L thụ lý và giải quyết vụ án. theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

[2] Ông Ng. Văn C đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, ngày 05 tháng 01 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố T đã lập Biên bản về việc không kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ được và Biên bản không tiến hành hòa giải

được. Tòa án nhân dân thành phố T đưa vụ án ra xét xử, ông Ng. Văn C vắng mặt lần thứ nhất tại phiên tòa ngày 24 tháng 01 năm 2022 và ngày 23 tháng 02 năm 2022, ông C cũng không tham gia phiên tòa; ông Ng. H. P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố T xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ông Ng. Văn C không tham gia tố tụng. Tuy nhiên, căn cứ vào "Hợp đồng đặt cọc", bắt đầu bằng "Cộng hòa" và kết thúc bằng chữ ký của "Ng. H. P" "Ng. Văn C" và văn bản viết tay "Biên nhận tiền", có cơ sở xác định việc ông Ng. Văn C đã nhận số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền trả trước của ông Ng. H. P để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hết thời hạn đã giao kết, ông C không thực hiện việc ký kết hợp đồng như đã thỏa thuận, do vậy, ông Ng. Văn C phải hoàn trả lại số tiền đã nhận và khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc theo đúng cam kết của các bên Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4] Ông Ng. Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Ng. H. P 200.000.000 đồng tiền đã nhận của ông Ng. H. P và khoản tiền tương đương với tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng. Như vậy, ông Ng. Văn C phải trả cho ông Ng. H. P là 370.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Ông Ng. Văn C phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Cụ thể: 370.000.000 đồng x 5% = 18.500.000 đồng. Ông Ng. H. P không phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 272 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Ng. Văn C phải trả cho ông Ng. H. P 370.000.000 (ba trăm bảy mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

Về án phí: ông Ng. Văn C phải chịu án phí sơ thẩm là 18.500.000 đồng. Hoàn trả cho ông Ng. H. P 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà Ông C đã nộp (theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001101 ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T tỉnh L).

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản 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.

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

BẢN ÁN 08/2022/DSST NGÀY 11/03/2022 VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Ngày 11/03/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐXXST-DS ngày 20/01/2022; Quyết định số 13/2022/QĐST- DS ngày 18/02/2022, giữa:

Nguyên đơn: Bà Châu Thị Hà T, sinh năm 1981; Địa chỉ: số ** đường Đ, phường H, quận C, thành phố Đ. Có mặt

Bị đơn: Ông Lê Đình Tr, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn Q 2, xã H, huyện H, thành phố Đ. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim V; Địa chỉ: Thôn Q 2, xã H, huyện H, thành phố Đ. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn – bà Châu Thị Hà T trình bày:

Đầu năm 2020, ông Lê Đình Tr có rao bán lô đất có diện tích 120m2, thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 10, tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vì kinh tế khó khăn và cả gia đình đang sinh sống tại ngôi nhà thuê cấp 04 tạm bợ, đơn sơ nên qua giới thiệu, tìm hiểu tôi đã đồng ý mua lô đất đó với số tiền 640.000.000 đồng. Ngày 18/2/2020 tôi đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để mua lô đất nói trên. Ông Tr đã viết giấy nhận cọc và hẹn 60 ngày (ngày 18/4/2020) sẽ ra sổ và sang tên cho tôi, nếu không đúng hẹn sẽ đền cọc gấp đôi. Ngày 26/4/2020 ông Tr xin được viết giấy gia hạn thêm 2 tháng (tức đến ngày 26/6/2020) để hoàn tất việc ra sổ đỏ thửa đất vì dịch covid bùng phát lần 1 tại Việt Nam. Ngày 12/9/2020 sau thời gian chờ đợi, đốc thúc ông Tr trình bày đủ lý do giấy tờ sắp xong vì dịch covid lần 2 tại Đà Nẵng nên thủ tục hành chính bị chậm trễ nên ông Tr xin thêm thời gian 2 tuần (đến ngày 30/9/2020) chắc chắn sẽ ra công chứng lô đất cho tôi. Nhưng đến ngày 30/9/2020 ông Tr xin hẹn đến ngày 10/10/2020 sẽ có sổ chắc chắn nếu không xin được đền cọc 100.000.000 đồng. Lần này có vợ ông Tr là bà V đồng lòng xin tôi gia hạn thêm. Qua tìm hiểu tôi được biết Lô đất tôi đặt cọc để mua, ông Lê Đình Tr đã rao bán và nhận cọc từ nhiều người khác. Đến ngày 10/10/2020 ông Tr tiếp tục xin cuộc hẹn khác nhưng tôi đã cương quyết từ chối mua lô đất, yêu cầu vợ chồng ông Tr trả lại tiền cho tôi. Nhưng đến nay tôi vẫn chưa nhận được đồng nào từ vợ chồng ông Tr. Vì ông Lê Đình Tr không thực hiện theo đúng thỏa thuận mua bán và đặt cọc đất nên yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Đình Tr phải có trách nhiệm trả lại cho tôi số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng ông Tr phải trả cho tôi là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng, bị đơn – ông Lê Đình Tr trình bày:*

Vào tháng 02/2019 tôi có mua của ông Trần T1 03 lô đất để tự đi làm sổ đỏ. Trong thời gian tôi làm sổ đỏ, tôi có gặp bà T do có người giới thiệu cho tôi mua 01 lô đất của tôi mua và tôi có dẫn bà T đi xem đất và gặp ông T1 chủ đất tôi đang mua. Bà T đã thống

nhất thỏa thuận đồng ý mua và đặt cọc cho tôi 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Do thời gian làm sổ lâu quá nên bà T yêu cầu tôi trả tiền cọc và phạt cọc. Tôi đã đề nghị bà T bình tĩnh và tôi hứa sẽ làm sổ ra bán lại cho bà T và tôi giảm cho bà T số tiền là 50.000.000 đồng. Mới đầu bà T đồng ý sau đó không đồng ý nữa và đòi đền cọc. Tôi cũng đã viết giấy cam kết sẽ trả lại cho chị T 100.000.000 đồng khi tôi bán lại đất hoặc làm xong sổ sẽ bán lấy tiền trả lại cho chị T. Vì tôi mua nhưng do làm hồ sơ đất đó bị một người khác đã mua của ông T1 01 lô đất nhưng thiếu đất do mở đường nên ông ta yêu cầu ông T1 phải cắm mốc đủ đất cho họ thì họ mới ký tứ cận cho tôi làm sổ. Hiện tại lô đất đang tranh chấp giữa ông ta với gia đình ông T1 đang được Tòa án huyện Hòa Vang thụ lý đã gần một năm nhưng chưa có kết quả vì do dịch bệnh hay vấn đề cá nhân gì đó tôi không rõ. Hiện tại sổ đất gốc của nhà ông T1 tôi đang giữ. Sau đó bà T có hành vi vu khống tôi lừa đảo, đã gửi đơn đến Công an huyện Hòa Vang thụ lý và giải quyết nhưng không có cơ sở. Nay, bà Châu Thị Hà T khởi kiện đòi tiền cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng thì tôi chấp nhận trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng và không đồng ý phạt cọc 50.000.000 đồng.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim V trong quá trình tố tụng, đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có bản tự khai.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Châu Thị Hà T rút 01 phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc đối với ông Lê Đình Tr số tiền 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Đình Tr và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim V vắng mặt lần thứ 2 nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Về việc giải quyết vụ án đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 117, 122, 131, 164, 166, 328 Bộ luật Dân sự và các Điều 217, 243, 244 BLTTDS: Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt cọc của bà Châu Thị Hà T đối với ông Lê Đình Tr số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc"* của bà Châu Thị Hà T đối với ông Lê Đình Tr. Buộc ông Lê Đình Tr phải trả cho bà Châu Thị Hà T số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Án phí DS-ST ông Lê Đình Tr phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện của bà Châu Thị Hà T nộp tại Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đối với bị đơn ông Lê Đình Tr; Địa chỉ: Thôn Quá Giáng 2, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng và Tòa án đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26; Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Đầu năm 2020, ông Lê Đình Tr có rao bán lô đất có diện tích 120m2, thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 10, tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành

phố Đà Nẵng. Qua sự giới thiệu, tìm hiểu bà Châu Thị Hà T đã thỏa thuận đồng ý mua lô đất trên với số tiền 640.000.000 đồng. Ngày 18/2/2020 bà T đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để mua lô đất nói trên. Ông Tr đã viết giấy nhận cọc và hẹn 60 ngày (ngày 18/4/2020) sẽ ra sổ và sang tên cho bà T, nếu không đúng hẹn sẽ đền cọc gấp đôi cho bà T. Ngày 26/4/2020 ông Tr xin được viết giấy gia hạn thêm 02 tháng (tức đến ngày 26/6/2020) để hoàn tất việc ra sổ đỏ thửa đất vì dịch bệnh Covid bùng phát lần 1 tại Việt Nam. Ngày 12/9/2020 sau thời gian chờ đợi, đốc thúc như đã hứa hẹn nhưng ông Tr trình bày đủ lý do giấy tờ sắp xong vì dịch Covid lần 2 tại Đà Nẵng nên thủ tục hành chính bị chậm trễ nên ông Tr xin thêm thời gian 02 tuần (đến ngày 30/9/2020) chắc chắn sẽ ra công chứng lô đất cho bà T. Đến ngày 30/9/2020 ông Trung xin hẹn đến ngày 10/10/2020 sẽ có sổ chắc chắn nếu không xin được đền cọc 100.000.000 đồng. Lần này có vợ ông Tr là bà V đồng lòng xin bà T gia hạn thêm. Qua tìm hiểu bà T được biết lô đất bà T đặt cọc để mua, ông Lê Đình Tr đã rao bán và nhận cọc từ nhiều người khác. Đến ngày 10/10/2020 ông Tr tiếp tục xin hẹn nhưng bà T đã từ chối mua lô đất và yêu cầu vợ chồng ông Tr trả lại tiền cọc. Vì ông Lê Đình Tr không thực hiện theo đúng thỏa thuận mua bán và đặt cọc đất nên bà T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Lê Đình Tr phải có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà Châu Thị Hà T rút yêu cầu phạt cọc số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ngày 18/2/2020 thông qua sự quen biết và giới thiệu của người khác nên ông Lê Đình Tr giới thiệu có lô đất cần bán (chuyển nhượng) trị giá 640.000.000 đồng, do đó bà Châu Thị Hà T đã tin tưởng đặt cọc cho ông Tr số tiền 50.000.000 đồng để mua lô đất tại thửa số số 31, tờ bản đồ số 10, tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đứng tên sở hữu của ông Trần T1. Hai bên đã thống nhất thỏa thuận bằng hợp đồng mua bán đất và nhận tiền cọc viết tay và kể từ ngày nhận tiền đặt cọc 18/4/2020 là hoàn toàn tự nguyện. Hai bên thỏa thuận ông Lê Đình Tr có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng lô đất nói trên công chứng sang tên cho bà Châu Thị Hà T tại phòng công chứng trong vòng 60 ngày kể từ ngày nhận cọc và nhận số tiền còn lại 590.000.000 đồng, nếu bên mua là bà Châu Thị Hà T không mua thì mất tiền đặt cọc, còn bên bán là ông Lê Đình Tr không bán thì trả lại bên mua là bà T 02 lần số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên từ khi nhận tiền đặt cọc và cam kết theo giấy chứng nhận tiền đặt cọc cho đến nay đã lâu nhưng ông Tr đã không có thiện chí làm thủ tục chuyển nhượng mặc dù bà T đã nhiều lần yêu cầu ông Trung thực hiện như đã thỏa thuận nhưng vẫn cố tình kéo dài cho đến nay ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T.

Theo biên bản xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ của Tòa án tại Công an huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng thì tại thời điểm ngày 18/4/2020 thửa đất số thửa số số 31, tờ bản đồ số 10, tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đứng tên sở hữu của ông Trần T1. Vì vậy, bà Châu Thị Hà T đề nghị Tòa án buộc ông Lê Đình Tr phải trả lại số tiền đã đặt cọc 50.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà đất và giấy nhận tiền cọc vào ngày 18/4/2020 và không yêu cầu tính lãi. Đồng thời rút 01 phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc đối với ông Lê Đình Tr.

Đối với bị đơn ông Lê Đình Tr mặc dù tại phiên tòa vắng mặt, tuy nhiên theo bản tự khai và biên bản hòa giải thì ông Tr xác nhận có viết giấy nhận của bà Châu Thị Hà T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc theo giấy nhận tiền ngày 18/4/2020 để bán thửa đất số thửa số số 31, tờ bản đồ số 10, tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đứng tên sở hữu của ông Trần T1. Nay bà Châu Thị Hà T khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 50.000.000 đồng thì ông đồng ý trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Do đó HĐXX thấy yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Hà T hoàn toàn chính đáng, phù hợp và có căn cứ nên HĐXX chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Hà T buộc ông Lê Đình Tr phải trả lại cho bà Châu Thị Hà T số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt cọc đối với ông Lê Đình Tr số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Án phí Dân sự sơ thẩm ông Lê Đình Tr phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 131, 164, 166 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 147, 157, 217, 227; 228; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông của bà Châu Thị Hà T đối với ông Lê Đình Tr về yêu cầu phạt cọc. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* của bà Châu Thị Hà T đối với ông Lê Đình Tr.

Xử:

Buộc ông Lê Đình Tr phải có nghĩa vụ trả cho bà Châu Thị Hà T số tiền 50.000.000 đồng *(năm mươi triệu đồng)* ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Án phí Dân sự sơ thẩm 2.500.000 đồng *(hai triệu năm trăm nghìn đồng)* ông Lê Đình Tr phải chịu. Hoàn trả cho bà Châu Thị Hà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng, theo biên lai thu số 0004009 ngày 05/10/2021 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng bà Châu Thị Hà T đã nộp và đã chi, mỗi bên chịu ½. Vì vậy ông Lê Đình Tr có nghĩa vụ trả lại cho bà Châu Thị Hà T số tiền 1.500.000 đồng.

Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết tại nơi cư trú.

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./

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HÒA, TỈNH BẮC GIANG

BẢN ÁN 14/2022/DSST NGÀY 15/03/2022 VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Ngày 15/3/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2021/TLST- LĐ ngày 22 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐXXST-DS ngày 25/01/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Tạ Thị Kim C, sinh năm 1985 Địa chỉ: Thôn TH, xã MT, Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang - có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1989 Địa chỉ: Thôn Q, xã T, huyện Hiệp Hòa, Bắc Giang - vắng mặt.

1.3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Tạ Văn B, sinh năm 1985 (là chồng và cùng địa chỉ với chị Tạ Thị Kim C, xin xét xử vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thế H, sinh năm 1981 (là vợ và cùng địa chỉ với anh Nguyễn Văn T, xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 18/10/2021, bản tự khai và các biên bản làm việc tiếp theo, nguyên đơn là chị Tạ Thị Kim C trình bày: Thông qua người quen giới thiệu, ngày 04/4/2021 chị có thỏa thuận mua của vợ chồng anh Nguyễn Văn T thửa đất diện tích 112m2 (Chiều ngang 06m, Chiều dài 17m) tại thôn Quế Sơn, xã Thái Sơn, huyện Hiệp Hòa được tách ra từ thửa 110, tờ bản đồ số 2. Khi mua, đôi bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 570.000.000 đồng. Ngày 04/4/2021, chị đã đặt cọc cho vợ chồng anh T 80.000.000 đồng, ngày 30/5/2021 (theo yêu cầu của anh T), chị đặt cọc tiếp cho anh T 50.000.000 đồng. Tổng cộng chị đã đặt cọc cho anh T số tiền là 130.000.000 đồng, 02 bên lập hợp đồng đặt cọc, trong đó có thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 30/5/2021 đến ngày 30/7/2021, chị thanh toán hết tiền số tiền còn lại và anh T giao giấy tờ quyền sử dụng đất, nếu chị không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất tiền đặt cọc, nếu anh T không chuyển nhượng thì sẽ phải trả chị 130.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến hạn thực hiện cam kết theo hợp đồng (30/7/2021), anh T không thực hiện việc tách sổ để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị. Chị đã nhiều lần yêu cầu anh T hoàn trả cho chị tiền cọc và tiền phạt cọc theo thỏa thuận nhưng anh T không thực hiện. Vì vậy nay chị khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh T phải trả cho chị số tiền cọc là 130.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, Biên bản lấy lời khai ghi ngày 02/12/2021 và các Biên bản làm việc tiếp theo, bị đơn là anh Nguyễn văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là chị Nguyễn Thế H đều thừa nhận việc vợ chồng anh chị thỏa thuận chuyển nhượng đất và ký kết hợp đồng đặt cọc đất với Tạ Thị Kim C như chị C đã trình bày. Tuy nhiên, do vợ chồng anh chị không tách được đất, không tách được sổ nên hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được. Anh chị xác định lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do vợ chồng anh chị nhưng do hiện nay anh chị có khó khăn về kinh tế,

anh chị đồng ý trả cho chị C tiền cọc 130.000.000 đồng, đồng thời xin số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ghi ngày 24/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là ông Tạ Văn B (chồng chị Tạ Thị Kim C) thống nhất với nội dung trình bày và ý kiến yêu, cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là chị Tạ Thị Kim C trình bày, sau khi Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử, vợ chồng anh T đã trả cho chị số tiền cọc là 130.000.000đ và xin chị 1 phần tiền phạt cọc do hoàn cảnh khó khăn nên nay chị thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh T - chị H trả cho chị ¼ số tiền phạt cọc theo hợp đồng, cụ thể là chị yêu cầu trả tiền phạt cọc là 50.000.000đ. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên toà nhận xét quá trình tiến hành tố tụng, xét xử vụ án, Toà án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý thức chấp hành pháp luật. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275; Điều 288; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 18, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tạ Thị Kim C, buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thế H phải liên đới trả cho vợ chồng chị Tạ Thị Kim C - anh Tạ Văn B số tiền phạt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Về án phí: Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thế H phải liên đới nộp 2.500.000đ tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị cho chị C số tiền 3.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn là anh Nguyễn Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là anh Tạ Văn B, chị Nguyễn Thế H vắng mặt nhưng anh T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần; anh B, chị H đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên cần áp dụng khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thời hiệu khởi kiện: Căn cứ đơn khởi kiện của chị C về việc đòi lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo hợp đồng đôi bên đã ký kết, Tòa án thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc là đúng quy định. Hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 30/5/2021, việc chị C nộp đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 16/11/2021 là trong thời hiệu khởi kiện.

[3]. Xem xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện tại phiên tòa: Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc ban đầu, người khởi kiện là chị Tạ Thị Kim C yêu cầu vợ chồng anh T - chị H phải trả cho chị số tiền đặt cọc là 130.000.000đ và tiền phạt cọc là 200.000.000đ, tổng cộng là 330.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa, chị C trình bày anh T đã trả cho chị tiền cọc 130.000đ.000đ sau đó có ý kiến xin chị tiền phạt cọc do hoàn cảnh khó khăn nên nay chị chỉ yêu cầu vợ chồng anh T trả cho vợ chồng chị

¼ số tiền phạt cọc theo hợp đồng, cụ thể là 50.000.000đ. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của chị C tại phiên tòa là tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên cần áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự để chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ xem xét đối với yêu cầu của chị C về việc đòi số tiền phạt cọc 50.000.000đ.

[4]. Xem xét yêu cầu của chị C về việc buộc vợ chồng anh T trả tiền phạt cọc 50.000.000đ: Căn cứ lời khai của phía nguyên đơn là vợ chồng chị C và tài liệu, chứng cứ nộp kèm theo là hợp đồng đặt cọc lập ngày 30/5/2021, đồng thời được phía bị đơn là vợ chồng anh T thừa nhận, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định, ngày 04/4/2021 chị C có thỏa thuận mua của vợ chồng anh T thửa đất diện tích 112m2 tại thôn Quế Sơn, xã Thái Sơn, huyện Hiệp Hòa với giá 570.000.000đ và đã đặt cọc cho vợ chồng anh T 80.000.000 đồng. Đến ngày ngày 30/5/2021, theo yêu cầu của anh T, chị C đặt cọc tiếp cho anh T 50.000.000đ, đồng thời lập hợp đồng đặt cọc với tổng cộng số tiền đặt cọc là 130.000.000đ và thỏa thuận đến ngày 30/7/2021, chị C thanh toán hết tiền, còn anh T phải giao giấy tờ quyền sử dụng đất, nếu chị C không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất tiền đặt cọc, nếu anh T không chuyển nhượng thì sẽ phải trả chị 130.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết, vợ chồng anh T lấy lý do không tách được đất, không tách được GCNQSD đất nên không thực hiện việc chuyển nhượng cho vợ chồng chị C, cũng không trả cho vợ chồng chị C tiền cọc và tiền phạt cọc. Vì vậy, việc chị C khởi kiện đòi tiền cọc và tiền phạt cọc là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 328 – Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa, sau khi đã được anh T trả số tiền cọc là 130.000.000đ, chị C chỉ yêu cầu trả tiếp số tiền phạt cọc là 50.000.000đ (bằng ¼ mức phạt cọc theo thỏa thuận), việc thay đổi yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp pháp luật nên cần được chấp nhận.

[5] Về trách nhiệm liên đới của chị Nguyễn Thế H: Mặc dù hợp đồng đặt cọc chị H không tham gia ký kết nhưng do chị H là vợ hợp pháp và đang chung sống cùng với anh T, được biết và đồng ý với giao dịch mà anh T tham gia ký kết với chị C nên chị H phải có nghĩa vụ liên đới cùng với anh T, cần buộc anh T và chị H phải liên đới trả cho vợ chồng chị C số tiền phạt cọc là 50.000.000đ theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của chị C được chấp nhận, mặt khác phía bị đơn không thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên anh T, chị H phải liên đới nộp án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho chị C tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26; Điều 144; Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 227; Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275; Điều 288; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 18, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tạ Thị Kim C, buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thế H phải liên đới trả cho vợ chồng chị Tạ Thị Kim C - anh Tạ Văn B số tiền phạt cọc là 50.000.000đ (năm mươi 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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.

Án phí: Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thế H phải liên đới nộp 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả chị cho chị Tạ Thị Kim C số tiền 3.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007692 ngày 22/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hiệp Hòa.

Báo cho đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự./

Tầng 6 tòa nhà Thành Lợi, 249 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng
0236 3822 678 – 0905 102 425
phongpartnerslaw@gmail.com
phong-partners.com

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH
BẢN ÁN 27/2022/DSST NGÀY 19/04/2022 VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Ngày 19 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 215/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1972; bà Võ Thị Loan Mắt Nh, sinh năm 1984; địa chỉ: Số nhà 114A/12, đường Trần Quốc T, phường 7, quận 3, thành phố M, có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1973; bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 3, thị Trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

***- Người đại diện hợp pháp của bị đơn*:** Ông Trần Minh Đ, sinh năm 1984, địa chỉ cũ: Ấp Xóm Mới 2, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh, địa chỉ mới: Số nhà 38/1, đường Huỳnh Công Nghệ, khu phố 5, phường 1, thành phố N, tỉnh Tây Ninh, (hợp đồng ủy quyền ngày 08.12.2021), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 06 tháng 10 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mắt Nh trình bày:

Ngày 28.6.2021 ông, bà có chuyển nhượng của ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị Kim L nhà đất có diện tích đất 53,7m2, tọa lạc tại số 77, đường Nguyễn Đình Chiểu, khu phố 2, phường 2, thành phố N, tỉnh Tây Ninh, với giá 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng), đất do ông T, bà L đứng tên, cùng ngày ông, bà và ông T bà L ra phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh làm hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không làm được do căn nhà trên đất người khác đứng tên chủ sở hữu, nên ông, bà và vợ chồng ông T làm hợp đồng đặt cọc ông, bà đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), phí công chứng 700.000 đồng, ông T cam kết 30 ngày ông T sẽ cập nhật sang tên quyền sở hữu nhà qua tên ông T xong, thì vợ chồng ông T và ông, bà ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ông, bà đặt cọc cho ông T xong, ông bà đến sửa chữa nhà lại như lăn bê tường, sơn chống sét mái nhà số tiền là 2.373.000 đồng, làm cách nhiệt la phong bằng mút xốp số tiền 1.360.000 đồng, thay mới hệ thống điện, đèn, số tiền 7.164.300 đồng, quạt trần 03 cái số tiền 4.602.500 đồng, thay mới nhà vệ sinh bồn cầu, ba bô bồn cầu số tiền 11.746.000 đồng, làm biển số nhà số tiền 666.000 đồng, tiền công thợ 6.800.000 đồng. Ngày 20.7.2021 ông T kêu ông, bà chuyển khoản cho ông Trần Minh Đ là cháu ông T số tiền 7.000.000 đồng để ông T cập nhật nhà ở, tổng cộng số tiền 42.411.800 đồng, trong số tiền trên có tiền xe vận chuyển là 2.466.000 đồng ông bà trả tiền mặt không có hóa đơn chứng từ nên ông bà xin rút số tiền 2.466.000 đồng còn lại số tiền 39.945.800 đồng, nhưng kéo dài đến đầu tháng 10.2021 ông T cũng không trả lời cho ông bà biết cập nhật sang tên nhà đất qua tên ông T chưa, ông bà điện thoại thì ông T không bắt máy, nên trực tiếp đến chỗ ông T làm để gặp ông T thì ông T tuyên bố giấy tờ có vậy mua thì mua không mua thì mất cọc rồi bỏ đi, vợ chồng ông T, thay đổi ổ khóa cửa không cho ông, bà đến ở. Do ông T vi phạm hợp đồng nên ông bà yêu cầu Hủy hợp

đồng đặt cọc ngày 28.6.2021 giữa ông bà với ông T, bà L. Ông T, bà L phải trả cho ông bà tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng; tiền chi phí ông, bà đã nêu trên là 39.945.800 đồng, tổng cộng: 239.945.800 đồng (Hai trăm ba mươi chín triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm đồng).

*** Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Minh Đ và ông T trình bày:**

Vào ngày 28.6.2021 vợ chồng ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà Nh 01 phần đất diện tích 53,7m2, trên đất có căn nhà tường cấp 4, có 1 lầu; tọa lạc số 77, đường Nguyễn Đình Chiểu, khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, trong hợp đồng công chứng không có ghi căn nhà, đất trị giá 550.000.000 đồng, nhưng trong giấy tay mua bán thì có ghi căn nhà, trị giá nhà đất 2.400.000.000 đồng, hai hợp đồng ký cùng ngày, sau khi ký hợp đồng công chứng và hợp đồng mua bán nhà ở đánh máy không có công chứng xong thì ông T, bà Nh đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, hẹn 30 ngày sau sẽ giao đủ tiền và làm thủ tục sang tên, trong ngày đặt cọc ông T mượn chìa khóa vào nhà ở, ông T bà Nh tự ý gắn máy quạt trần và đi lại đường dây điện, quét vôi, 01 bồn cầu mới chưa gắn, do thời điểm dịch bệnh nên hai bên không làm được thủ tục, đến khi dịch bệnh giảm, ông T có điện thoại và trực tiếp gặp ông T, bà Nh nhiều lần để làm thủ tục sang tên, ông T, bà Nh nói không mua nữa và đòi lại tiền cọc, ông T không đồng ý thì ông T , bà Nh đi kiện. Ông T, bà L đồng ý tiếp tục bán nhà đất cho ông T, bà Nh, ông T bà Nh đưa đủ cho ông T, bà L số tiền 2.300.000.000 đồng, ông T, bà L sang tên quyền sử dụng đất lại cho ông T, bà Nh và bàn giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất, nếu ông T, bà Nh không mua nữa thì ông bà mất tiền cọc. Khi bà Nh ông T ra phòng Công chứng làm hợp đồng đặt cọc thì cũng biết quyền sỡ hữu nhà ở do bà Phan Thị Thu Ng đứng tên.

Ông T, bà L thừa nhận việc ông T, bà Nh có sửa chữa và gắn thiết bị trong nhà như ông T trình bày và có chuyển khoản cho ông Đ số tiền 7.000.000 đồng để cập nhật nhà đất là đúng, ông T, bà L đồng ý trả cho ông T, bà Nh số tiền 7.000.000 đồng, còn những thiết bị ông T bà Nh đã gắn trong nhà không đồng ý trả lại do ông T bà Nh tự gắn không hỏi ý kiến ông T, bà L.

Nguồn gốc nhà đất ông T, bà L chuyển nhượng cho ông T, bà Nh là ông T mua lại của bà Phan Thị Thu Ng, nhà đất do bà Ng đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sỡ hữu nhà ở, nhưng khi chuyển nhượng bà Ng mới sang tên đất cho bà L, ông T đứng tên, còn nhà ở bà Ng chưa sang tên quyền sỡ hữu nhà, lý do bà Ng làm mất giấy chứng nhận quyền sỡ hữu nhà ở, nên không sang tên được. Ông T bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố N:*

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định pháp Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 116, 122, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Nh tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 28.6.2021 giữa ông T, bà Nh với ông T , bà L vô hiệu, ông T bà L phải trả cho ông T, bà Nh số tiền 139.945.800 đồng; Đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 6 năm 2021 là nhằm mục đích thực hiện việc mua bán nhà đất tại số 77, đường Nguyễn Đình Chiểu, khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ vào Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Tây Ninh.

[2] Về nội dung: Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 28 tháng 6 năm 2021 nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mắt Nh và bị đơn ông Huỳnh Thanh T , bà Trần Thị Kim L ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung ông T bà L bán cho ông T, bà Nh 01 phần đất diện tích 53,7m2, trên đất có căn nhà tường cấp 4 tọa lạc tại số 77, đường Nguyễn Đình Chiểu, khu phố 2, phường 2, thành phố N, tỉnh Tây Ninh với giá 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng), ông T, bà Nh đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng, ông T hẹn 30 ngày ông T cập nhật sang tên quyền sở hữu nhà qua tên ông T xong, thì vợ chồng ông T và ông T, bà Nh ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng và đưa số tiền còn lại, vì căn nhà do người khác đứng tên.

Ông T, bà L xác định phần đất diện tích 53,7m2 do ông bà chuyển nhượng lại của bà Phan Thị Thu Ng, nhà đất do bà Ng đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sỡ hữu nhà ở, nhưng khi chuyển nhượng bà Ng mới sang tên đất cho ông bà đứng tên, còn nhà thì bà Ng vẫn còn đứng tên. Ông T, bà L không phải là chủ sở hữu căn nhà, ông T, bà Nh cũng biết mà vẫn ký Hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc. Căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 6 năm 2021 giữa ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mắt Nh với ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim L vô hiệu. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự giao dịch Dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ Dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó ông T bà Lphải trả lại cho ông T bà Nh số tiền 100.000.000 đồng.

Xét yêu cầu ông T, bà L trả tiền phạt cọc 100.000.000 đồng thì thấy rằng cả nguyên đơn và bị đơn đều biết nhà ở không phải bị đơn đứng tên nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc đây là lỗi của cả hai bên, nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông T, bà Nh.

Xét yêu cầu ông T, bà L trả lại tiền chi phí sửa chữa nhà và thay các thiết bị trong nhà, tiền phí công chứng, tiền cập nhật nhà ở tổng cộng số tiền là 39.945.800 đồng thì thấy rằng, tại phiên tòa hôm nay cũng như trước đây người đại diện hợp pháp của ông T, bà L xác định việc ông T, bà Nh có sửa nhà và gắn thiết bị trong nhà, có công chứng hợp đồng và có chuyển tiền cập nhật nhà ở như nguyên đơn trình bày, nhưng ông T bà L không đồng ý cho ông T, bà Nh tháo gở vì ông T, bà Nh tự sửa chữa không báo cho ông T biết là không có căn cứ; bởi lẽ ông T là người trực tiếp đưa chìa khóa cho ông T bà Nh vào sửa chữa nhà, nên cần buộc ông T, bà L trả cho ông T, bà Nh số tiền trên là có cơ sở, đối với số tiền 700.000 đồng hai bên công chứng Hợp đồng đặt cọc mỗi bên phải chịu 350.000 đồng. Do đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông T, bà L có trách nhiệm trả cho ông T bà Nh tổng cộng số tiền 139.595.800 đồng (Một trăm ba mươi chín triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm đồng), trong đó tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, tiền chi phí sửa chữa nhà 32.245. 800 đồng, tiền cập nhật nhà ở 7.000.000 đồng, tiền phí công chứng hợp đồng 350.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mắt Nh đối với ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim L số tiền 100.350.000 đồng (Một trăm triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) [3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này phù hợp.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận, bị đơn phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 122, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 118; điểm a khoản 1 Điều 119 của Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mắt Nh đối với ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 6 năm 2021 ký kết giữa ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mắt Nh với ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim L vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mắt Nh số tiền 139.595.800 đồng (Một trăm ba mươi chín triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm đồng) Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mắt Nh số tiền 100.350.000 đồng (Một trăm triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng)

2.Về án án phí: Ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim L phải chịu 2.280.000 đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

3. Ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mắt Nh phải chịu 5.017.500 đồng (Năm triệu không trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp là 6.360.000 đồng (Sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng), theo biên lai thu số 0000522 ngày 07 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; hoàn trả lại cho ông T, bà Nh số tiền 1.342.500 đồng (Một triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng) *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 thoả 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.*

Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.