TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2019/DS-PT
Ngày 28-02-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thuyên;
Ông Lê Quốc Hương.

- Thư ký phiên toà: Ông Trương Ngọc Thanh là Thẩm tra viên Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Cần - Kiểm sát viên.

Ngày 28- 02-2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2018/TLPT-DS, ngày 18-12-2018 về việc: ***"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"***. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2018/DS-ST ngày 25-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2019/QĐ-PT, ngày 15-01-2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Ngọc Th – Có mặt;
Chị Nguyễn Thị Hoài T – Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Hoài T: Anh Nguyễn Ngọc Th (theo văn bản ủy quyền ngày 17-4-2017) – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã G, huyện M, tỉnh Đắk Nông.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Trọng H – Luật sư – Văn phòng Luật sư Công Tâm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- *Bị đơn:* Chị Phạm Thị Thanh M – Có mặt;
Anh Phạm Ngọc L – Vắng mặt;

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Ngọc L:* Chị Phạm Thị Thanh M (theo văn bản ủy quyền ngày 05-5-2017) - Có mặt;

Cùng địa chỉ: 161 Nguyễn Văn K, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền cho chị Phạm Thị Thanh M: Ông Trần Quang D (theo văn bản ủy quyền ngày 12-6-2018 – Có mặt.

Địa chỉ: 365 Nguyễn Văn L (Bon U3), thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- *Người làm chứng:*

Ông Phạm Minh S – Có mặt;

Địa chỉ: 161, đường Nguyễn Văn L, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Chị Trần Thị Y – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn B, xã G, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Bà Nguyễn Thị Ch – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Bà Nguyễn Thị X – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Q, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn chị Phạm Thị Thanh M và anh Phạm Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 10-4-2017; đơn khởi kiện bổ sung ngày 17-8-2017, ngày 18-10-2017, ngày 16-01-2018 và lời trình bày của nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc Th và chị Nguyễn Thị Hoài T:

Ngày 14-10-2013, giữa anh Nguyễn Ngọc Th với chị Phạm Thị Thanh M và anh Phạm Ngọc L (em trai chị M) có thỏa thuận ký kết giấy nhận tiền đặt cọc bán rẫy và hồ, diện tích rẫy khoảng 01 ha, tọa lạc tại: Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 220.000.000 đồng. Việc đặt cọc chia làm 03 đợt, có ông Phạm Minh S và bà Trần Thị Y chứng kiến, cụ thể:

Đợt 1: giao 10.000.000 đồng;

Đợt 2: giao 150.000.000 đồng vào ngày 27-10-2013, anh Th được quyền thu hoạch cà phê;

Đợt 3: giao số tiền 60.000.000 đồng vào ngày 30-11-2013, chị M và anh L có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th.

Cùng ngày 14-10-2013, anh Th và chị T đã giao cho chị M và anh L 10.000.000 đồng. Ngày 27-10-2013, anh Th giao tiếp 100.000.000 đồng; chị M và anh L đã giao cho anh Th và chị T được quyền quản lý sử dụng thửa đất, tài sản trên đất gồm 800 cây cà phê và 01 hồ nước.

Quá trình sử dụng, đến mùa tưới cà phê khi anh Th đặt máy để tưới thì bà Nguyễn Thị Ch ra ngăn cản không cho tưới; anh Th gọi điện thoại thông báo cho chị M biết, nếu chị M không lấy lại được hồ nước thì anh Th sẽ trả lại rẫy, chị M đồng ý lấy lại rẫy nhưng giữa các bên không lập biên bản. Ngày 09-5-2014, Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ đã tiến hành hoà giải và hai bên thống nhất không mua bán rẫy nữa; anh Th yêu cầu chị M trả lại 110.000.000 đồng, còn chị M đồng ý nhận lại rẫy nhưng không chấp nhận trả tiền đặt cọc 110.000.000 đồng.

Nay anh Th và chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị M và anh L phải trả lại số tiền đặt cọc 110.000.000 đồng. Ngày 16-01-2018, anh Th bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14-10-2013, trả số tiền đặt cọc 110.000.000 đồng cho anh Th; buộc chị M và anh L bồi thường tiền chi phí đầu tư vào rẫy từ tháng 11-2013 đến tháng 5-2014 là 50.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 24-8-2018, anh Th rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu chị M và anh L bồi thường 50.000.000 đồng chi phí đầu tư vào rẫy.

- Bị đơn anh Phạm Ngọc L và chị Phạm Thị Thanh M trình bày:

Chị M và anh L thừa nhận vào ngày 14-10-2013 giữa các bên có thỏa thuận ký kết giấy nhận tiền đặt cọc bán rẫy, các nội dung khác như anh Th và chị T đã trình bày là đúng.

Tuy nhiên, ngày 30-11-2013 do anh Th và chị T không thực hiện đúng thỏa thuận nên chị M gửi đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết. Tại biên bản làm việc ngày 09-5-2014 do anh Th và chị T không đồng ý mua nữa, nên chị M đồng ý nhận lại rẫy; giữa các bên không bàn giao ngoài thực địa; hiện chị M đã sang nhượng thửa đất trên cho anh Nguyễn Văn B. Do anh Th và chị T không đồng ý mua rẫy và đã trả lại rẫy cho chị M, nên chị M và anh L không đồng ý trả lại 110.000.000 đồng cho anh Th và chị T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2018/DS-ST ngày 25-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện K đã Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Ngọc Th và chị Nguyễn Thị Hoài T.

Hợp đồng giữa anh Nguyễn Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Hoài T và chị Phạm Thị Thanh M, anh Phạm Ngọc L ngày 14-10-2013 là vô hiệu.

Buộc chị Phạm Thị Thanh M và anh Phạm Ngọc L phải trả lại cho anh Nguyễn Ngọc Th và chị Nguyễn Thị Hoài T số tiền 110.000.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc Th đối với yêu cầu bồi thường 50.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07-11-2018 bị đơn chị Phạm Thị Thanh M và anh Phạm Ngọc L làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2018/DS-ST ngày 25-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thoả thuận giải quyết toàn bộ nội dung vụ án cụ thể như sau:

Chị Phạm Thị Thanh M và anh Phạm Ngọc L chấp nhận trả cho anh Nguyễn Ngọc Th và chị Nguyễn Thị Hoài T 85.000.000 đồng, trả làm 02 đợt cụ thể:

Đợt 01: vào ngày 25-02-2019, trả 35.000.000 đồng;

Đợt 02: vào ngày 25-4-2019, trả 50.000.000 đồng.

Địa điểm trả tiền: Tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Trường hợp chị M và anh L vi phạm nghĩa vụ trả nợ đợt 01 và đợt 02 như đã nêu trên thì chị M và anh L phải có trách nhiệm trả cho anh Th, chị T số tiền 110.000.000 đồng mà chị M và anh L đã nhận của anh Th và chị T, đồng thời anh Th và chị T có quyền làm đơn thi hành án đối với số tiền 110.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Ngọc Th yêu cầu chị M và anh L bồi thường 50.000.000 đồng chi phí đầu tư vào rẫy.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Thị Thanh M và anh Phạm Ngọc L phải chịu 4.250.000 đồng.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Ngọc Th 3.050.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003488 ngày 12-4-2017 và biên lai số 0000150 ngày 16-01-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho chị Phạm Thị Thanh M và anh Phạm Ngọc L mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003079 và biên lai số 0003078 cùng ngày 12-11-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Tại phiên toà phúc thẩm các đương sự đã tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thoả thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm số: 18/2018/DS-ST ngày 25-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đăk Nông, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tại phiên toà phúc thẩm các đương sự đã tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét thấy, việc thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 25-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đăk Nông, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Xét thấy, việc thoả thuận của các đương sự tại phiên toà là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 25-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đăk Nông, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm.

Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông và quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên toà là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 358, khoản 3 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật đất đai 2003; Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị Thanh M và anh Phạm Ngọc L. Sửa bản án sơ thẩm số: 18/2018/DS-ST ngày 25-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm, cụ thể như sau:

Chị Phạm Thị Thanh M và anh Phạm Ngọc L phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Ngọc Th và chị Nguyễn Thị Hoài T 85.000.000 đồng, trả làm 02 đợt cụ thể:

Đợt 01: vào ngày 25-02-2019, trả 35.000.000 đồng;

Đợt 02: vào ngày 25-4-2019, trả 50.000.000 đồng.

Địa điểm trả tiền: Tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Trường hợp chị M và anh L vi phạm nghĩa vụ trả nợ đợt 01 và đợt 02 như đã nêu trên thì chị M và anh L phải có trách nhiệm trả cho anh Th và chị T số tiền 110.000.000 đồng mà chị M và anh L đã nhận của anh Th và chị T đồng thời anh Th và chị T có quyền làm đơn thi hành án đối với số tiền 110.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Ngọc Th yêu cầu chị M và anh L bồi thường 50.000.000 đồng chi phí đầu tư vào rẫy.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Thị Thanh M và anh Phạm Ngọc L phải chịu 4.250.000 đồng.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Ngọc Th 3.050.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003488 ngày 12-4-2017 và biên lai số 0000150 ngày 16-01-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đăk Nông.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho chị Phạm Thị Thanh M và anh Phạm Ngọc L mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003079 và biên lai số 0003078 cùng ngày 12-11-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đăk Nông.

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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Thông