TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2019/DS-PT
Ngày: 22 – 10 – 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 BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình;

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Ông Đặng Xuân Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2019/TBTL-DS ngày 26 tháng 8 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2019/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Minh T; cư trú tại số đường số, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (VM)

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Minh T: Anh Lê Đình P; cư trú tại số đường Â, phường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2018). (CM)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ; cư trú tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. (CM)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Bùi Văn V; cư trú tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. (VM)

2. Ông Phạm Văn Việt L; cư trú tại số đường số, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (VM)

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn Việt L: Anh Lê Đình P; cư trú tại số đường Â, phường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2018).

- *Người kháng cáo*: Bà Huỳnh Thị Minh T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa đại diện hợp pháp theo ủy quyền nguyên đơn anh Lê Đình P, trình bày:

Vào ngày 30/8/2017 bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ để mua thửa đất số 237, tờ bản đồ số 16, diện tích 192,1m^2 tọa lạc ở ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang với giá 970.000.000đ, bà T đã đặt cọc 100.000.000đ để đảm bảo cho việc chuyển nhượng. Nội dung hợp đồng ghi rõ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày đặt cọc hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng tại phòng Công chứng Phú Quốc, bà Đ phải giao biên bản ký xác nhận của chính quyền địa phương về vị trí, ranh giới và hiện trạng lô đất. Đồng thời hai bên phải tiến hành bàn giao cắm mốc tại thực địa trước khi công chứng.

Nhưng ngày 06/9/2017 tại Phú Quốc, bà T có cử ông Phạm Văn Việt L đến tại phòng Công chứng Phú Quốc; bà Đ đưa ra biên bản giao mốc tại thực địa không có xác nhận của chính quyền địa phương và bà Đ cũng không cắm mốc ranh giới tại thực địa. Đồng thời cũng không có mặt của ông Bùi Văn V. Do đó, bà T đã từ chối công chứng hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà Đ phải thực hiện đúng theo thỏa thuận nhưng bà Đ không làm được. Hết thời gian thực hiện hợp đồng bà T đã yêu cầu bà Đ hoàn lại tiền cọc cho bà nhưng bà Đ vẫn không đồng ý trả lại tiền cọc.

Nay bà T yêu cầu bà Đ trả cho bà 100.000.000đ tiền đặt cọc và thanh toán tiền lãi phát sinh tính từ nhận cọc đến ngày xét xử. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xin rút phần tiền lãi, chỉ yêu cầu trả tiền cọc.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, trình bày:

Công nhận lời khai của nguyên đơn về ký kết đặc cọc là đúng. Nhưng sau khi nhận tiền cọc thì ngày 31/8/2017 bà có đến huyện Phú Quốc để yêu cầu cơ quan chức năng thực hiện giao mốc trên thực địa. Tuy nhiên đến việc cắm mốc lại ghi ngày 30/8/2017 có xác nhận của cán bộ địa chính xã D là anh Đỗ Ngọc H và cán bộ của Công ty TNHH T là anh Nguyễn Văn N. Theo thỏa thuận, sáng ngày 05/9/2017 bà cùng chồng là Bùi Văn V đã đến phòng Công chứng số

2 tỉnh Kiên Giang, địa chỉ N, khu phố, thị trấn Đ, huyện P, tỉnh Kiên Giang chờ nhưng không thấy bà T đến, vì vợ chồng cùng đi bỏ con ở nhà nên lúc này chồng bà đã làm hợp đồng ủy quyền có công chứng cho bà đủ quyền mua bán chuyển nhượng. Sau đó ông Phạm Văn Việt L hay Phạm Văn Viết H gì bà không nhớ rõ ở ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp đến nói chuyện là người được bà T ủy quyền ký hợp đồng mua bán thửa đất trên với chị. Khi đến phòng Công chứng tiến hành thủ tục, bà đã đưa hết giấy tờ cho ông Trương Thanh D là Công chứng viên xem gồm giấy CNQSDĐ, biên bản bàn giao cắm mốc tại thực địa, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền của chồng chị. Sau khi ông D xem như vậy là đầy đủ thủ tục, còn phía bà T thì có ủy quyền cho anh L nhưng không có công chứng cũng không có cơ quan nào chứng thực nên ông D đã cho rằng việc ủy quyền này không hợp pháp. Một lúc sau anh L có yêu cầu bà dẫn đến xem đất, lúc này ông L đi cùng một người nữa không biết rõ là ai, đến thửa đất bà đã được cắm mốc bằng bốn cọc tre, có vết sơn đỏ. Nhưng sau khi xem đất xong thì ông L bỏ đi không nói gì, chính vì vậy bà đã điện thoại, nhắn tin cho bà T nhiều lần để thỏa thuận ký kết hợp đồng nhưng bà T chặn cuộc gọi, không hồi âm. Thời gian bà T có nói việc lập biên bản cắm mốc sai thì bà có yêu cầu để bà T đến để thực hiện theo yêu cầu của bà T nhưng bà T cũng từ chối không đến. Trong khi nhiều lần bà đã liên hệ với bà T nhưng bà T không có thiện chí mua đất của bà mà cứ yêu cầu bà trả tiền cọc nên không đồng ý trả 100.000.000đ.

Anh Lê Đình P là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Việt L, trình bày:

Thống nhất lời khai của nguyên đơn.

Tại bản khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn V, trình bày:

Thống nhất lời khai của bị đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định, quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Minh T đối với bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu bà Đ phải trả 100.000.000đ tiền đặt cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 19/7/2019 bà Huỳnh Thị Minh T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ và anh Phong là người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông L đều thống nhất thỏa thuận bà Đ hoàn lại cho bà T 10.000.000 đồng. Thấy rằng sự tự thỏa thuận của các bên đương sự hoàn toàn tự nguyện và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên HĐXX công nhận sự tự thỏa thuận của các bên đương sự. Do đó, HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm.

[2] Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 thì bà T phải chịu 4.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm, bà Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì bà T không phải án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Kiểm sát viên tham gia phiên đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 122, Điều 123, Điều 131 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị Minh T, sửa bản án sơ thẩm.

1. Công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự: Bà Nguyễn Thị Đ hoàn lại cho bà Huỳnh Thị Minh T 10.000.000 đồng (Mười triệu).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Huỳnh Thị Minh T phải chịu 4.500.000 đồng (Bốn Triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 2.500.000đ tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu tiền 0007083 ngày 15/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, nên bà T còn phải nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

2.2. Bà Huỳnh Thị Minh T được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc đã nộp theo biên lai thu tiền 0003094 ngày 19/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Lê Văn Thường