TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H1 phúc**

Bản án số: 29/2020/DS-PT
Ngày: 02 - 3 - 2020
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: Bà Trần Thị Kim Sang

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng;

Ông Trần Quốc Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Trang, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 02 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 446/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2020/QĐPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị H1, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Ấp S, xã P, huyện B, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1957, có mặt

Ông Nguyễn Văn L; sinh năm 1952; vắng mặt có ủy quyền.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp S, xã P, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Chị Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm: 1983; địa chỉ cư trú: Ấp S, xã P, huyện B, tỉnh Tây Ninh (Theo Giấy ủy quyền ngày 10/02/2020), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị G và ông Nguyễn Văn L:

- Bà Võ Thị Tú Q- Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Tây Ninh, có mặt;

- Bà Nguyễn Thị H- Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Tây Ninh, có mặt;

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị G và ông Nguyễn Văn L là bị đơn.

NỘI D VỤ ÁN

Nguyên đơn, chị Trần Thị H1 trình bày:

Vào ngày 16-6-2019 âm lịch, vợ chồng bà Huỳnh Thị G, ông Nguyễn Văn L có làm giấy tay sang nhượng đất cho chị với nội D: Sang nhượng diện tích đất 2.220 m^2 thuộc thửa 573, 360, tờ bản đồ số 30 (bản đồ mới số 42), đất tọa lạc tại ấp S, xã P, huyện B, tỉnh Tây Ninh với giá sang nhượng 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng; chị đặt cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Tại dòng cuối, trang 1 của giấy tay sang nhượng có ghi "Nếu bên nào vi phạm nội D trong hợp đồng thì phải bồi thường gấp 3". Chị đã giao tiền cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và được bà G giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (02 cuốn) cho chị quản lý.

Nay, bà G và ông L không đồng ý chuyển nhượng phần đất như thỏa thuận nên chị yêu cầu ông bà hoàn trả tiền cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và bồi thường một lần tiền cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, tổng cộng 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, không yêu cầu bồi thường gấp 3.

Bị đơn, bà Huỳnh Thị G trình bày:

Bà thừa nhận có làm giấy tay sang nhượng đất với nội D như chị H1 trình bày. Tuy nhiên, việc sang nhượng do bà lén lút, không cho các con của bà biết; mặt khác, việc chuyển nhượng đất chỉ chuyển nhượng đất, không có tài sản trên đất nhưng sau khi nhận tiền cọc, chị H1 ngăn cản, không cho người khác đến mua các tài sản trên đất, không đúng như thỏa thuận mua bán. Vì 2 lý do trên nên bà không đồng ý bán đất cho chị H1 và hoàn trả cho chị H1 số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng; không đồng ý theo yêu cầu của chị H1 đòi 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn L trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của bà G, ông không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện B đã quyết định:

Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (khóa XIV):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị H1 đối với bà Huỳnh Thị G, ông Nguyễn Văn L về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc";

Buộc bà Huỳnh Thị G, ông Nguyễn Văn L hoàn trả cho chị Trần Thị H1 số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và bồi thường một lần phạt

cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng; tổng cộng là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Chị Trần Thị H1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị G và ông Nguyễn Văn L 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Huỳnh Thị G, ông Nguyễn Văn L: giấy chứng nhận số H02266 do UBND huyện B cấp ngày 19-02-2009 và giấy chứng nhận số CH01393 do UBND huyện B cấp ngày 28-8-2013.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá; án phí; nghĩa vụ chậm trả, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà G và chị D (Đại diện cho ông L) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án xem xét lại phần tiền bồi thường, vì Tòa án sơ thẩm buộc bồi thường quá cao, trong khi phía nguyên đơn cũng có lỗi. Đề nghị bên nguyên đơn thỏa thuận lại mức bồi thường. Hội đồng xét xử cho các bên thỏa thuận theo yêu cầu. Các bên có ý kiến:

Nguyên đơn- chị Trần Thị H1 đồng ý giảm mức bồi thường, yêu cầu bị đơn (Ông L, bà G) hoàn trả số tiền gốc 300.000.000 đồng và bồi thường cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. phía bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá là 9.000.000 đồng mà bên nguyên đơn đã nộp tạm ứng.

Bị đơn- bà Huỳnh Thị G, chị Nguyễn Thị Ngọc D (Đại diện cho ông L) thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, đồng ý giao trả nguyên đơn tổng cộng 400.000.000 đồng và chịu chi phí đo đạc, định giá 9.000.000 đồng. Yêu cầu nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Huỳnh Thị G, Nguyễn Văn L.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Do tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sự tự nguyện này là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm và giải quyết án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

[1.1] Bà Huỳnh Thị G, ông Nguyễn Văn L hoàn trả cho chị Trần Thị H1 số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và bồi thường cho chị H1 số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

[1.2] Chị Trần Thị H1 hoàn trả cho bà Huỳnh Thị G, ông Nguyễn Văn L 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Huỳnh Thị G, Nguyễn Văn L (01 giấy chứng nhận số AN939257, số vào sổ H02266, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 19-02-2009 và 01 giấy chứng nhận số BL143179, số vào sổ CH01393 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28-8-2012).

[1.3] Bà Huỳnh Thị G, ông Nguyễn Văn L hoàn trả cho chị Trần Thị H1 tiền chi phí đo đạc, định giá là 9.000.000 (chín triệu) đồng.

Ghi nhận các bên đương sự đã thực hiện việc giao nhận tiền và giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về án phí dân sự:

Bà G, ông L là người có công với cách mạng và là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho chị H1 14.000.000 (Mười bốn triệu) đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên Li thu số: 0006607, ngày 15-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh.

[3] Việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST, ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, cụ thể như sau:

2.1 Bà Huỳnh Thị G, ông Nguyễn Văn L hoàn trả cho chị Trần Thị H1 số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và bồi thường cho chị H1 số

tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

2.2 Chị Trần Thị H1 hoàn trả cho bà Huỳnh Thị G, ông Nguyễn Văn L 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Huỳnh Thị G, Nguyễn Văn L (01 giấy chứng nhận số AN939257, số vào sổ H02266, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 19-02-2009 và 01 giấy chứng nhận số BL143179, số vào sổ CH01393 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28-8-2012).

2.3 Bà Huỳnh Thị G, ông Nguyễn Văn L hoàn trả cho chị Trần Thị H1 tiền chi phí đo đạc, định giá là 9.000.000 (chín triệu) đồng.

Ghi nhận các bên đương sự đã thực hiện việc giao nhận tiền và giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phiên tòa phúc thẩm.

3. Về án phí dân sự:

3.1 Bà Huỳnh Thị G, ông Nguyễn Văn L là người có công với cách mạng và là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

3.2 Chị Trần Thị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho chị H1 14.000.000 (Mười bốn triệu) đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên Li thu số: 0006607, ngày 15-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS H.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Kim Sang