

Bản án số: 57/2019/DS-PT
Ngày 10-4-2019
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 DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Nguyễn Ngọc Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 263/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn A, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 172 khu 2, tổ 5, khu phố Q, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Châu N, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/4/2018), có mặt.

- Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 20/3/2018), có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn A và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Châu N trình bày:

Thông qua sự giới thiệu của ông Lưu Minh M, ông A có thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H, diện tích có chiều dài khoảng 130m, chiều ngang mặt tiền 15m, đất tọa lạc tại đường DT 748, ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Khoảng 11 giờ ngày 17 tháng 10 năm 2017, ông A đặt cọc cho ông T, bà H 100.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 27/11/2017 trả đủ tại phòng Công chứng, hai bên có làm giấy đặt cọc do ông A viết có người người làm chứng là ông M.

Ngày 27 tháng 11 năm 2017, bên bán thông báo cho bên mua ông A không tách thửa được nên ngày 17 tháng 12 năm 2017, hai bên có ký giấy “bổ sung nội dung giấy đặt cọc” với nội dung: Thống nhất bổ sung một số nội dung trong giấy đặt cọc mua đất ngày 17/10/2017 như sau: “Ngày 17/10/2017, ông T, bà H có bán cho ông A 01 thửa đất 15 x 130 tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C và hẹn đến ngày 27/11/2017 sẽ đưa đủ số tiền còn lại khi ra phòng công chứng; nhưng do vướng mắc về thủ tục tách thửa nên chưa ra phòng công chứng được. Hôm nay đôi bên cùng thống nhất: Bên bán tiếp tục lo thủ tục tách thửa trong thời gian sớm nhất và thông báo cho bên mua biết ngày để ra ký hợp đồng công chứng”.

Tuy nhiên, ngày 22 tháng 01 năm 2018 (giấy ghi năm 2017 là do đánh máy sai so với thực tế) bà H, ông T ra thông báo gửi ông A về việc chấm dứt (hủy bỏ) thực hiện hợp đồng đặt cọc với lý do không tách thửa được và các con không đồng ý chuyển nhượng. Do đó, ông A khởi kiện yêu cầu ông T, bà H trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Giấy đặt cọc ngày 17 tháng 10 năm 2017; giấy bổ sung nội dung giấy đặt cọc ngày 17 tháng 12 năm 2017; thông báo ngày 22 tháng 01 năm 2017 của bà H, ông T; biên bản ghi lời khai ông Lưu Minh M, ngày 10 tháng 4 năm 2018; biên bản ghi lời khai ông Nguyễn Hữu D ngày 17 tháng 4 năm 2018.

- Các bị đơn ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Minh L trình bày:

Giấy đặt cọc ngày 17 tháng 10 năm 2017; giấy bổ sung nội dung giấy đặt cọc ngày 17 tháng 12 năm 2017; thông báo ngày 22 tháng 01 năm 2017 của bà H, ông T mà nguyên đơn cung cấp là do ông T, bà H ký với ông A.

Ông T, bà H có ký hợp đồng đặt cọc ngày 17 tháng 10 năm 2017 nhưng chưa nhận tiền cọc. Ngày 17 tháng 01 năm 2017, hai bên có ký lại giấy “bổ sung nội dung giấy đặt cọc” nhưng cũng chưa nhận tiền cọc. Ngày 22 tháng 01 năm

2018 (giấy ghi năm 2017 là do đánh máy sai so với thực tế) thì ông T, bà H thông báo cho ông A biết việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc; giấy bổ sung hợp đồng đặt cọc vì nhà nước không cho tách thửa và ông T, bà T chưa nhận tiền cọc.

Khi ký hợp đồng đặt cọc chỉ có ông A, bà H và ông T tham gia ký, không có ông Lưu Minh M tham gia ký đặt cọc, không có ông Nguyễn Hữu D và ông Phan Châu N tham gia chứng kiến ký đặt cọc. Khi lập hợp đồng đặt cọc chỉ có một bản và ông A tự giữ ghi thêm người làm chứng ông M vào hợp đồng đặt cọc. Bên ông A chưa giao tiền cọc cho ông T, bà H nên ông T, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

Ông T, bà A không có cung cấp chứng cứ.

- Người làm chứng ông Lưu Minh M trình bày:

Ông M sinh sống ở gần nhà ông T, bà H (làm nghề mua mủ). Ông M biết bà H, ông T muốn bán đất nên giới thiệu cho ông A đến mua đất ông T, bà H. Khi thoả thuận chuyển nhượng đất, làm giấy đặt cọc và giao tiền cọc ông M có chứng kiến và ký vào giấy đặt cọc với tư cách người làm chứng, bà H cho ông (M) tiền giới thiệu (còn gọi là tiền “cò”) là 24.000.000 đồng.

- Người làm chứng ông Nguyễn Hữu D trình bày:

Ông D là bạn công tác chung với ông A (Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy Công an tỉnh Bình Dương). Bà H, ông T là người quen biết do ông D là bạn của con ông T, bà H từ lâu. Ngày 17 tháng 10 năm 2018, ông D có cùng ông A, ông N đến nhà ông T, bà H (theo hướng dẫn của ông M) để ông A đặt tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông D, ông M, ông N chứng kiến việc ông A, ông T, bà H ký hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc có ông M ký tên làm chứng vào giấy đặt cọc. Ông A có giao tiền 100.000.000 đồng cho ông M, bà H. Bà H có cho ông M tiền giới thiệu (cò) là 24.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Ánh đối với ông Võ Văn Trừ, bà Nguyễn Thị Thơm.

Buộc ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị H liên đới trả cho ông Nguyễn A số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) (trong đó tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị H không trả số tiền trên, thì hàng tháng ông T, bà H còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/9/2018, các bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa phúc thẩm, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày, kết quả tranh tụng của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn A và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Minh L thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H liên đới trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn A số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng theo giấy đặt cọc ngày 17/10/2017 và bồi thường một khoản tiền là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 150.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên sửa bản án dân sự sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H không phải nộp do bản án sơ thẩm bị sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 148; Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 24 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

Ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H liên đới trả cho ông Nguyễn A tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn A có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H liên đới nộp 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng). Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả cho ông Nguyễn A tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0011613 ngày 06 tháng 4 năm 2018.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0012436 ngày 17/9/2018, hoàn trả cho bà H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0012437 ngày 17/9/2018.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện C;
- TAND huyện C;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh

