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

Bản án số: 332/2019/DS-PT
Ngày: 18 - 12 - 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Trung

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Nguyễn Thành Lập

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyện là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Bạch - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 290/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2019 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2019/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 269/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2019 giữa :

- *Nguyên đơn:* Anh Trương Hoàng T1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 77C, đường Kinh Xáng Bạc Liêu, khóm 6, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Tô Thị N, sinh năm 1954

Địa chỉ: Số 267/3, đường H, khóm 9, phường 6, thành phố C, tỉnh C . (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Anh Châu Lâm T2, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 267/3, đường H, khóm 9, phường 6, thành phố C, tỉnh C . Theo văn bản ủy quyền ngày 02/10/2019 (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Tô Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn anh Trương Hoàng T1 trình bày:* Anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Tô Thị N phần đất diện tích 3.250m^2 thuộc thửa số 375, tọa lạc tại khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 190.000.000 đồng. Ngày 16/8/2019 bà N nhận đặt của anh 20.000.000 đồng, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, bà N phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng

phần đất nêu trên cho anh trong hạn 30 ngày, kể từ ngày lập hợp đồng đặt cọc, sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng anh sẽ trả cho bà N số tiền còn lại là 170.000.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 17/8/2019, bà N thông báo cho anh việc bà từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất này, vì vậy anh khởi kiện yêu cầu bà N trả cho anh tổng số tiền 40.000.000 đồng, gồm: tiền nhận cọc 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc 20.000.000 đồng.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Việc bà N có nhận tiền cọc để chuyển nhượng đất là đúng theo lời trình bày của anh T1. Tuy nhiên ngay sau khi nhận tiền cọc bà N đã thông báo cho anh T1 về việc không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh T1 không có thiệt hại gì, vì vậy bà N chỉ đồng ý trả lại cho anh T1 20.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, không đồng bồi thường tiền phạt cọc theo yêu cầu của anh T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 155/2019/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trương Hoàng T1:

Buộc bà Tô Thị N phải trả cho anh Trương Hoàng T1 tổng số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/10/2019 bà Tô Thị N có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm về hình thức và chủ thể giao kết.

Tại phiên tòa đại diện hợp pháp bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời tranh luận yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Anh T1 tranh luận đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Tô Thị N không đồng ý với bản án sơ thẩm nên có kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019 giữa bà N với anh T1 là vô hiệu do vi phạm hình thức và chủ thể giao kết hợp đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Ngày 16/8/2019 bà N có nhận tiền cọc của anh T1 20.000.000 đồng để bảo đảm giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 3.250m^2 thuộc thửa số 375 tọa lạc tại khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau do bà N đứng tên quyền sử dụng đất là có thật. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa anh T1 với bà N được thành thành văn bản, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc theo đại diện bị đơn cho rằng bà N lớn tuổi có bị bệnh nhưng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh bà N không minh mẫn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

9799/G.C.N-ĐĐ ngày 31/8/1993 thể hiện người đứng tên quyền sử dụng đất là Tô Thị N, nên bà N có đủ điều kiện về chủ thể để ký kết hợp đồng. Mặc khác xét thấy về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, vì vậy pháp luật không bắt buộc các thành viên gia đình cùng ký hợp đồng, cũng như không bắt buộc hợp đồng phải công chứng, chứng thực hay phải có người làm chứng. Do vậy việc đại diện bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà N với anh T1 như trên là vi phạm về hình thức và chủ thể giao kết, từ đó yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019 vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét thấy ngày 16/8/2019 bà N ký kết hợp đồng đặt cọc với anh T1 để nhằm bảo đảm giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 3.250m^2 thuộc thửa số 375 tọa lạc tại khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, theo đó bà N đã nhận cọc của anh T1 20.000.000 đồng, ngày 17/8/2019 bà N thông báo cho anh T1 hay về việc từ chối thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như vậy thấy rằng việc từ chối giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của bà N, vì vậy anh T1 khởi kiện yêu cầu bà N trả lại 20.000.000 đồng tiền nhận cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương tiền nhận cọc bằng 20.000.000 đồng, cấp sơ thẩm áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự, xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T1 là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của bà N là có căn cứ, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên án sơ thẩm theo đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[5] Án phí sơ thẩm: Tại cấp sơ thẩm bà N có đơn xin miễn án phí với lý do người cao tuổi, cấp sơ thẩm miễn án phí cho bà N là có căn cứ.

[6] Án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, tại cấp phúc thẩm bà N không có đơn xin miễn án phí, do đó bà N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 155/2019/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trương Hoàng T1:

Buộc bà Tô Thị N phải trả cho anh Trương Hoàng T1 số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày anh Trương Hoàng T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Tô Thị N không thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh

theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Án phí sơ thẩm: Bà Tô Thị N được miễn nộp án phí. Anh Trương Hoàng T1 không phải chịu, ngày 21/8/2019 anh T1 đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) theo lai thu số 0000636 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Án phí phúc thẩm: Bà Tô Thị N phải chịu số tiền 300.000 đồng, ngày 22/10/2019 bà N đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo lai thu số 0000937 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

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 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.

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

Các thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thành Lập - Hoàng Thị Hải Hà **Phạm Việt Trung**