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

Bản án số: 80/2019/DS-PT
Ngày 25-3-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Ông Hồ Chí Tâm

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 25 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2019 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Doãn Hữu L, sinh năm 1965; Địa chỉ: số 3A63/6, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn T, sinh năm 1929; Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Võ Văn T, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 03/8/2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Doãn Hữu L trình bày:

Ngày 09/11/2015, ông L với ông Võ Văn T có thỏa thuận đặt cọc để mua bán thửa đất số 888, tờ bản đồ số 2, tại ấp 1, xã T, huyện B với giá chuyển nhượng là 174.000.000 đồng; thỏa thuận đặt cọc 130.000.000 đồng và ông L đã giao đủ số tiền cọc cho ông T, nhưng do thửa số 888 khi làm thủ tục cấp giấy đất sai vị trí nên tại thời điểm đặt cọc không thỏa thuận thời hạn giao kết hợp đồng

chuyển nhượng và các bên có nói miệng với nhau là sau khi ông T làm thủ tục điều chỉnh xong giấy đất thì sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng; nhưng ông L đã nhiều lần liên lạc bằng điện thoại đề nghị giao kết hợp đồng với ông T nhưng không được. Hiện nay, thửa đất số 888 ông T đã bán cho người khác với giá cao nên ông T có lỗi không giao kết hợp đồng với ông L.

Ông L yêu cầu ông T trả lại tiền cọc đã nhận là 130.000.000 đồng và trả tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng; tổng cộng là 260.000.000 đồng.

Bị đơn ông Võ Văn T trình bày:

Ông T thống nhất với lời trình bày của Lộc là ngày 09/11/2015, ông T với ông L có thỏa thuận đặt cọc để mua bán thửa đất số 888, tờ bản đồ số 2, tại ấp 1, xã T, huyện B với giá chuyển nhượng là 174.000.000 đồng; ông L đã đặt cọc 130.000.000 đồng; ông T đã nhận đủ số tiền đặt cọc, nhưng do thửa số 888 khi làm thủ tục cấp giấy đất sai vị trí nên tại thời điểm đặt cọc không thỏa thuận thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng và các bên có nói miệng với nhau là sau khi ông T làm thủ tục điều chỉnh xong giấy đất thì sẽ báo cho ông L để giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi làm thủ tục điều chỉnh giấy đất vào khoảng tháng 02/2016; ông T nhận được giấy đất thì có gọi điện thoại báo cho ông L lên để giao kết hợp đồng nhưng không liên lạc được. Hiện nay, thửa đất số 888 ông T đã bán cho người khác.

Ông L yêu cầu ông T trả lại số tiền cọc đã nhận là 130.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng; tổng cộng là 260.000.000 đồng thì ông T chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng; ông T không đồng ý phạt cọc 130.000.000 đồng vì ông L có lỗi nên không giao kết hợp đồng, chứ ông T không có lỗi. Sau khi ông T nhận giấy đỏ thì ông L không liên hệ để mua bán đất nhưng đến nay lại đi kiện thì thời gian đã quá lâu nên ông T bán đất cho người khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện B căn cứ Điều 26, 35, 39 và các Điều 147, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Doãn Hữu L với bị đơn ông Võ Văn T.

Buộc ông Võ Văn T phải trả cho ông Doãn Hữu L số tiền cọc là 130.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng; tổng cộng là 260.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 26/10/2018, bị đơn ông Võ Văn T kháng cáo không đồng ý thanh toán cho ông Doãn Hữu L tiền phạt cọc là 130 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Võ Văn T trình bày: Ông L là người mua đất nhưng không đến gặp ông T để tiếp tục việc mua bán, ông già cần tiền tiêu xài nên phải bán cho người khác. Ông chỉ đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng khi ông L giao đủ số tiền còn lại, ông đã điều chỉnh xong giấy tờ từ tháng 3 năm 2016 và con ông đã liên hệ với ông L nhiều lần nhưng ông L không nghe máy. Đến cuối năm 2016 ông L đến nhà gặp ông nhưng không giao đủ tiền nên ông không đồng ý chuyển nhượng.

Ông Doãn Hữu L trình bày: Ông T trình bày không đúng vì hai bên thỏa thuận khi điều chỉnh giấy tờ xong ông T phải báo cho ông biết để hai bên ký hợp đồng. Ông đến nhà ông T nhiều lần để hỏi việc điều chỉnh giấy tờ thì ông T bảo chưa xong, đến đầu năm 2017 ông tiếp tục đến thì phát hiện ông T đã bán đất cho người khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Hai bên có thỏa thuận khi điều chỉnh giấy tờ xong ông T phải báo cho ông L biết để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không thông báo mà tự ý chuyển nhượng cho người khác là vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Cấp sơ thẩm xử phạt cọc là có căn cứ, đề nghị y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Theo Giấy đặt cọc ngày 09/11/2015 thỏa thuận ông L đặt cọc cho ông T 130 triệu đồng để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 888 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Long An với giá 174 triệu đồng. Theo đó ông L đã đặt cọc 130 triệu đồng cho ông T, hai bên có ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng không ký được vì thửa 888 cấp giấy sai vị trí nên thỏa thuận ông T điều chỉnh lại giấy tờ, khi xong báo cho ông L biết để hai bên ký hợp đồng.

[2] Ông T xác nhận ông điều chỉnh giấy tờ xong vào tháng 3 năm 2016 và cuối năm 2016 ông L có đến gặp ông yêu cầu ký hợp đồng nhưng do ông L không giao tiếp số tiền còn lại 44 triệu đồng nên ông không đồng ý chuyển nhượng cho ông L.

[3] Xét thấy, ông T là người có nghĩa vụ điều chỉnh lại giấy tờ và phải báo cho ông L khi điều chỉnh xong nhưng ông T không báo và khi ông L đến yêu cầu ký hợp đồng, ông T không đồng ý mà còn đòi ông L phải thanh toán tiếp 44 triệu đồng còn lại. Trong khi giấy đặt cọc cũng như các bên không có thỏa thuận phải thanh toán trước khi ký hợp đồng nên ông T đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc, thửa đất ông T đã chuyển nhượng cho người khác nên phải bị phạt cọc theo thỏa thuận. Cấp sơ thẩm xử buộc ông T phải trả cho ông L 260 triệu đồng gồm tiền hoàn cọc 130 triệu đồng và tiền phạt cọc 130 triệu đồng là có căn cứ. Ông T kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới nên không chấp nhận kháng cáo, ông T được miễn án phí sơ phúc thẩm.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 328, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Doãn Hữu L.

Buộc ông Võ Văn T phải trả cho ông Doãn Hữu L số tiền cọc là 130.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng; tổng cộng là 260.000.000đ (Hai trăm sáu chục triệu đồng).

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 trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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. Ông Võ Văn T được miễn tiền án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Doãn Hữu L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0006989 ngày 29/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

3. 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 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc