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

Bản án số: 15/2019/DS-PT
Ngày: 04-4-2019
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 THUẬN

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

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

Các Thẩmphán: Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa

Ông Nguyễn Hồng Thái

- Thư ký phiên toà: Bà Cao Thị Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BìnhThuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2018/TLPT-DS ngày 26/12/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2019/QĐ-PT ngày 09/11/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2019/QĐ-PT ngày 24/11/1019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2019/QĐ-PT ngày 05/3/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Như T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn TS, xã TN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường HT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Duy L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 330/28 ADL, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

- *Nguyên đơn trình bày:* Ngày 28/4/2018, giữa nguyên đơn và ông Nguyễn

Đăng T có lập hợp đồng đặt cọc, theo đó bà Nguyễn Thị Như T đặt cọc cho ông Nguyễn Đăng T số tiền là 1.000.000.000đ để giao kết về việc ông T sẽ chuyển nhượng diện tích đất 35.820m^2, thửa đất số 19, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn TS, xã TN, thành phố PT, với giá chuyển nhượng là 20.775.000.000đ. Hai bên giao kết ngày 25/5/2018 sẽ thanh toán số tiền còn lại khi hai bên cùng ra công chứng việc chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T có yêu cầu ông T cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T không cung cấp mà chỉ gửi hình chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đồng thời nói là đang thực hiện việc chuyển nhượng sang tên qua cho ông T. Đến ngày 17/5/2018, ông Nguyễn Đăng T mới cung cấp cho bà T một hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Bùi Duy L và bà Nguyễn Thị Phương H với bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Đăng T về việc ủy quyền cho ông T được quyền định đoạt, chuyển nhượng đối với diện tích đất trên.

Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Đăng T không phải là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất trên và cũng không có giấy ủy quyền hợp lệ để ký nhận cọc nên hợp đồng đặt cọc là vô hiệu. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu ông Nguyễn Đăng T trả lại số tiền cọc 1.000.000.000đ. Ngày 20/8/2018, nguyên đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo mức lãi suất quá hạn là 1,2%/1 tháng, kể từ ngày bị đơn nhận tiền cho đến khi xét xử sơ thẩm, bà T yên cầu tính tròn 6 tháng là 72.000.000đ.

- *Bị đơn trình bày:* Bị đơn xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng đặt cọc theo như nguyên đơn trình bày. Về phần đất chuyển nhượng, bị đơn trình bày diện tích đất trên bị đơn mua chung với ông Bùi Duy L, do phần vốn góp của bị đơn ít nên ông Bùi Duy L đứng tên diện tích đất. Ngày 20/4/2018, bị đơn đặt cọc cho ông Bùi Duy L số tiền 7.000.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất với giá 14.300.000.000đ. Đồng thời với việc ký hợp đồng đặt cọc thì ông Bùi Duy L ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Đăng T để ông T thuận tiện trong việc nhận cọc, mua bán, cho thuê đối với bên thứ 3. Do đã đặt cọc mua lại của ông Bùi Duy L, đồng thời bà Nguyễn Thị Như T biết được bị đơn có diện tích đất như trên và đặt vấn đề mua lại nên giữa bị đơn và bà T đã thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất. Đến ngày 17/5/2018, ông Bùi Duy L và vợ là bà Nguyễn Thị Phương H đã ký hợp đồng ủy quyền có công chứng, ủy quyền việc định đoạt, chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Đăng T, đồng thời ông T đã giao số tiền 7.300.000.000đ còn lại cho ông Bùi Duy L.

Bị đơn cho rằng trong việc trên, bị đơn đã đặt cọc nhận chuyển nhượng và sau đó đã thực hiện việc chuyển nhượng giữa bị đơn với ông Bùi Duy L. Sau khi đặt cọc mua đất của ông L thì bị đơn nhận cọc để chuyển nhượng đất cho bà T. Việc ông nhận cọc để giao kết sẽ chuyển nhượng đất cho bà T không có gì trái pháp luật, và trên thực tế giao dịch đất đai vẫn thực hiện được, nộp thuế đầy đủ và được cơ quan có thẩm quyền công nhận chuyển nhượng. Bị đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình để thực hiện việc ký kết chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn. Việc không thực hiện hợp đồng là do bà T từ chối không thực hiện chứ không phải do bên bị đơn không thực hiện được. Do đó bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại tiền cọc cũng như khoản tiền bồi thường là tiền lãi

phát sinh.

Ông T còn trình bày là do tin tưởng sẽ chuyển nhượng được cho bà T và sẽ nhận được số tiền chuyển nhượng còn lại, nên ông đã đặt cọc 7.000.000.000đ để mua lại đất của người khác. Do bà T không thực hiện giao dịch nên ông không có tiền để giao tiền mua đất theo thỏa thuận và có nguy cơ mất số tiền cọc 7.000.000.000đ. Đồng thời do đã nhận cọc của bà T nên thời điểm đó có nhiều người hỏi mua đất nhưng ông không nhận. Sau này khi bà T không mua thì giao dịch đất chững lại nên ông không thể chuyển nhượng được với giá như thời điểm đó nữa, việc này gây thiệt hại cho ông. Ông T còn khai bà T ngay sau khi đặt cọc mua đất của ông thì đã nhận cọc để bán lại cho nhiều người khác, những người này sau đó không mua vì giao dịch đất đai bị chững lại và chịu mất tiền cọc cho bà T. Nên việc bà T đi kiện ông là vô lý, lẽ ra trong chuyện làm ăn nếu cần thì bà T có thể đến nói chuyện thương lượng, và ngay cả thời điểm hiện tại ông vẫn có thể chuyển nhượng cho bà T như đã thỏa thuận.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào ngày 20/4/2018, ông và ông Nguyễn Đăng T đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 35.820m^2, thửa đất số 19, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn TS, xã TN, tp PT, tiền cọc để mua đất là 7.000.000.000đ. Cùng với việc đặt cọc thì ông và ông T có thỏa thuận là ông T được quyền nhận cọc, chuyển nhượng, mua bán thửa đất trên. Đến ngày 17/5/2018, ông đã ủy quyền cho ông T theo Hợp đồng ủy quyền số 5427 ngày 17/5/2018, được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1. Ông T đã hoàn tất việc thanh toán cho ông L theo thỏa thuận. Ông L cho rằng việc nhận cọc và chuyển nhượng giữa ông T và bà T không có liên quan đến ông, hai bên tự giải quyết. Ông L có văn bản xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ việc cũng như khi xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận áp dụng: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 146 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, khoản 3 Điều 292, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Toà án. Tuyên xử:

Không chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Thị Như T đối với ông Nguyễn Đăng T về việc bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2018, đòi lại tiền cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền là 72.000.000đ (bảy mươi hai triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Như T phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 44.160.000đ (bốn mươi bốn triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng). Nhưng được khấu trừ số tiền đã đóng tạm ứng trước đây gồm 21.000.000đ tại biên lai số 0020737 ngày 31/5/2018 và 1.800.000đ tại biên lai số 0023534 ngay 23/8/2018. Bà Trang còn phải đóng số tiền án phí là 21.360.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày *21/11/2018,* bà Nguyễn Thị Như T kháng cáo

toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/3/2019, các bên đương sự đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm để các đương sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04/4/2019, nguyên đơn và bị đơn thoả thuận: Bà Nguyễn Thị Như T chịu phạt cọc 500.000.000đ, ông Nguyễn Đăng T được hưởng số tiền bà T đặt cọc là 500.000.000đ (bằng ½ số tiền ông Nguyễn Đăng T đã nhận cọc của bà T theo giấy nhận cọc đất ngày 28/4/2018). Ông Nguyễn Đăng T trả lại cho bà Nguyễn Thị Như T 500.000.000đ tiền đã nhận cọc.

Bà T chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm và nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Duy L vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nguyên đơn, bị đơn và đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử vắng mặt ông L. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, kể cả phần án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do vậy, căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn theo đề nghị của đại diện Viện kểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định *"Trường hợp các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm thì đương sự kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm"*. Do vậy, bà T là người kháng cáo phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Như T và ông Nguyễn Đăng T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bà Nguyễn Thị Như T chịu phạt cọc 500.000.000đ, ông Nguyễn Đăng T được hưởng số tiền bà T đặt cọc là 500.000.000đ (bằng ½ số tiền ông Nguyễn Đăng T đã nhận cọc của bà T theo giấy nhận cọc đất ngày 28/4/2018). Ông Nguyễn Đăng T trả lại cho bà Nguyễn Thị Như T 500.000.000đ tiền đã nhận cọc.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Như T chịu toàn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 44.160.000đ, được khấu trừ số tiền bà T đã nộp tạm ứng án phí là 21.000.000đ tại biên lai số 0020737 ngày 31/5/2018 và 1.800.000đ tại biên lai số 0023534 ngày 23/8/2018. Bà T còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là là 21.360.000đ.

3.Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Như T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ bà Trang đã nộp theo biên lai số 0023767 ngày 23/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 02 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 dân sự, 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 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BìnhThuận;
- Chi cục THADS Phan Thiết;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ Tòa Dânsự.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Quản