

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

Bản án số: 117/2020/DS-PT
Ngày 28 – 5 – 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Phạm Việt Trung

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị T Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2019/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Đức H, sinh năm 1968;

Trú tại: Số 15, Nguyễn Hữu Lễ, khóm 4, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Khuru Duy L1, sinh năm 1975 (Có mặt).

Trú tại: Số 27, đường số 10, khu tái định cư Phường 4, thành phố Cà Mau.

2. Ông Dương Bạch D, sinh năm 1959 (Xin vắng mặt)

Trú: Khóm 2, phường 8, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1978 (Xin vắng mặt).

Trú tại: Số 15, Nguyễn Hữu Lễ, khóm 4, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: ông Khuru Duy L1 là Bị đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Ngô Đức H trình bày: Ngày 10/5/2018, ông với ông Dương Bạch D, ông Khuru Duy L1 có làm biên nhận tiền đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng để chuyển nhượng 04 nền tái định cư ở phường 4, thành phố Cà Mau. Trong đó, 02 nền đất có chiều ngang 9.5m, dài 21m là của ông Nguyễn Hồng Lân và ông Nguyễn Văn Thới đứng tên ủy quyền cho ông L1; 02 nền đất số 44, 45 (ghi trong biên nhận tiền cọc) của ông Dương Bạch D ủy quyền cho ông L1. Khi nhận cọc, ông L1 ký nhận số tiền 04 nền bằng 350.000.000 đồng. Tiếp tục vào ngày 06/6/2018, ông L1 đến nhận tiền cọc thêm 200.000.000 đồng. Tổng số tiền nhận cọc là 550.000.000 đồng.

Đến ngày 13/6/2018, ông L1 và ông đến phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi làm hợp đồng tách 02 nền đất của ông Lân, ông Thới cho ông với giá là 2.250.000.000 đồng, còn lại 2 nền số 44, 45 của ông Dương Bạch D mà ông L1 đã nhận tiền cọc của ông thì không làm thủ tục chuyển nhượng. Hiện tại, ông D đã chuyển nhượng 02 nền này cho người khác và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Khuru Duy L1 và ông Dương Bạch D liên đới trả số tiền nhận cọc là 550.000.000 đồng và bồi thường tiền nhận cọc là 550.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 1.100.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H rút yêu cầu buộc ông D có trách nhiệm liên đới với ông L1 trả 1.100.000.000 đồng cho ông H.

Bị đơn, ông Khuru Duy L1 trình bày: ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Ngô Đức H 04 nền nhà tái định cư ở phường 4, thành phố Cà Mau với giá là 4.050.000.000 đồng và có nhận tiền cọc của ông H số tiền là 550.000.000 đồng. Sau đó, ông với ông H thỏa thuận hủy bỏ giấy tay này và ra phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi làm Hợp đồng đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, trong đó gồm luôn số tiền 550.000.000 đồng đã đặt cọc trước. Khi đó, ông có thỏa thuận với ông H nếu không đồng ý đóng tiền đất thì ông hủy bỏ hai nền tái định cư 44, 45 và ông chỉ bán cho cho Hiệp 02 nền tái định cư số H32, H33 (hiện đã thực hiện xong, trong đó 01 nền đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn 01 nền chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H cũng đã cất nhà ở trên phần đất này). Như vậy, 02 nền tái định cư H32, H33 ông bán cho ông H với giá 2.250.000.000 đồng, chỉ mới nhận tiền cọc 2.000.000.000 đồng nên không đồng ý theo yêu cầu của ông H.

Bị đơn, ông Dương Bạch D trình bày: Ông có 02 nền tái định cư tại phường 4, thành phố Cà Mau lô M44, M45. Vào ngày 07/9/2017, ông có ký hợp đồng ủy quyền cho ông L1 được toàn quyền quyết định đối với 02 lô đất trên, hợp đồng này được xem như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông nhận được số tiền 540.000.000 đồng. Sau đó, ông L1 làm thủ tục tiếp tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chuyển nhượng cho người khác thì ông không biết và ông cũng chưa từng giao dịch hay nhận tiền cọc từ ông H. Hiện 02 lô đất trên, ông

đã chuyển nhượng hoàn toàn cho ông L1 nên không còn liên quan đến 02 lô đất này.

Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T thống nhất lời trình bày của ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2020/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đức H đối với ông Dương Bạch D về việc yêu cầu liên đới trả số tiền cọc 550.000.000 đồng và tiền phạt cọc 550.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 1.100.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đức H. Buộc ông Khuru Duy L1 hoàn trả cho ông Ngô Đức H số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng và tiền phạt cọc 550.000.000đ. Tổng cộng hai khoản là 1.100.000.000 đồng.

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

Ngày 16/3/2020, ông Khuru Duy L1 có đơn kháng bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Ngày 01/4/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau có quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm chỉ buộc ông L1 trả cho ông H số tiền đặt cọc 275.000.000 đồng và tiền phạt cọc 275.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 550.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông. Buộc ông L1 hoàn trả cho ông H số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng bao gồm: 275.000.000 đồng tiền cọc và 275.000.000 đồng tiền phạt cọc. Ông L1 sửa yêu cầu kháng cáo theo hướng đồng ý trả cho ông H số tiền 550.000.000 đồng, bao gồm: 275.000.000 đồng tiền cọc và 275.000.000 đồng tiền phạt cọc; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Ngô Đức H trình bày: Ông chỉ yêu cầu ông L1 trả 275.000.000 đồng tiền cọc và 275.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng số tiền là 550.000.000 đồng.

Ông Khuru Duy L1 trình bày: Ông đồng ý thanh toán cho ông H 275.000.000 đồng tiền cọc và 275.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng số tiền là 550.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc 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. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Khuru Duy L1. Chấp nhận kháng nghị số 03 ngày 01 tháng 4 năm 2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông L1 trả cho

ông H số tiền 275.000.000 đồng tiền cọc và 275.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 550.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Khuru Duy L1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm vì số tiền cọc 550.000.000 đồng đã cộng với 1.450.000.000 đồng để lập Hợp đồng đặt cọc ngày 13 tháng 6 năm 2020 với số tiền 2.000.000.000 đồng. Nền số tiền đặt cọc trước 550.000.000 đồng bị hủy bỏ. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau kháng nghị sửa một phần án sơ thẩm theo hướng buộc ông L1 trả cho ông Ngô Đức H số tiền cọc 275.000.000 đồng và 275.000.000 đồng tiền phạt cọc. Xét kháng cáo của ông L1, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Ông H, ông L1 đều thừa nhận vào ngày 10 tháng 5 năm 2018 và ngày 06 tháng 6 năm 2018, ông H đã đặt cọc cho ông L1 số tiền 550.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 04 nền nhà H32, H33, 44, 45, mỗi nền đặt cọc số tiền 137.500.000 đồng.

[3] Ngày 13/6/2018, ông H và ông L1 có lập hợp đồng đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai phần đất H32, H33. Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi. Ông H đã nhận đủ hai phần đất H32, H33. Ông H và ông L1 không yêu cầu xem xét đối với việc chuyển nhượng hai phần đất H32, H33 nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với hai phần đất 44, 45, ông L1 đã chuyển nhượng cho người khác nên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Như vậy, ông L1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng hai phần đất 44, 45. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328, ông L1 phải trả cho ông H tiền cọc và một khoản tiền tương đương với tiền cọc. Ông L1 và ông H thống nhất trình bày: Số tiền đặt cọc hai phần đất 44, 45 là 275.000.000 đồng nên ông L1 phải trả cho ông H 275.000.000 đồng tiền cọc và 275.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông L1 trả 275.000.000 đồng tiền cọc và 275.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng số tiền là 550.000.000 đồng. Ông L1 đồng ý trả cho ông H số tiền 550.000.000 đồng như ông H yêu cầu. Đây là sự tự nguyện của các đương sự, sự tự nguyện này là phù hợp quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L1 phải chịu số tiền 26.000.000 đồng, ông H không phải chịu đã dự nộp được nhận lại. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L1 phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ông L1 đã dự nộp được đối trừ, chuyển thu.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Ngô Đức H và ông Khuru Duy L1.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị 03/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đức H

Buộc ông Khuru Duy L1 có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Đức H số tiền 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày ông Ngô Đức H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Khuru Duy L1 không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Khuru Duy L1 phải chịu số tiền 26.000.000 đồng (chưa nộp). Ông Ngô Đức H không phải chịu, ngày 29/10/2019 đã dự nộp 22.500.000 đồng theo biên lai số 0000953 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

Về án phí phúc thẩm: Ông Khuru Duy L1 phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 18/3/2020, ông L1 đã dự nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai số 0001582 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ, 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau ;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đặng Minh Trung

