

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 129/2018/DS-PT.

Ngày: 13/11/2018.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt
Ông Nguyễn Hữu Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm
Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2018
về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án
nhân dân thành phố ĐL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2018/QĐ-PT ngày
29/6/2018; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số
517/TB-TA ngày 09/8/2018; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
89/2018/QĐ-PT ngày 20/8/2018; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc
thẩm vụ án dân sự số 719/TB-TA ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm
Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Số x, đường y, ấp z, xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Hồ Thành L, sinh năm:
1983;

Địa chỉ: Số x, đường PĐC, phường NTB, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản lập ngày 30/01/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Cao T – Là
luật sư của Văn phòng luật sư BT - Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Huỳnh Phương D, sinh năm: 1978;

Bà Mộc Thị Kim Ph, sinh năm: 1984;

Địa chỉ: Số x PĐP, phường y, thành phố ĐL.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông Nguyễn Phương Đại Ngh, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 11A, đường Trần Lê (mặt sau), phường 4, thành phố ĐL. (Văn bản ủy quyền lập ngày 01/3/2018).

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

(Ông T vắng mặt; ông L, luật sư T, vợ chồng ông D, bà Ph, ông Ngh có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/01/2018 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 05/02/2018, ngày 07/3/2018 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T cũng như lời trình bày của ông Hồ Thành L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình thì:

Thông qua Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư và phát triển LM giới thiệu; ngày 28/12/2017, ông Nguyễn Văn T cùng vợ chồng ông Huỳnh Phương D, bà Mộc Thị Kim Ph đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 805/HĐĐC ngày 28/12/2017 về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ phường x, thành phố ĐL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M628658 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp ngày 09/9/1998 với giá 5.300.000.000đồng, thanh toán làm 03 đợt, đợt 01 Ông T đã giao tiền cho vợ chồng ông D, bà Ph 02 lần, cụ thể như sau:

Lần 1: Chuyển số tiền 430.000.000đồng theo ủy nhiệm chi ngày 28/12/2017 tại Ngân hàng Á Châu - Chi nhánh Lâm Đồng.

Lần 2: chuyển số tiền 100.000.000đồng theo ủy nhiệm chi số 2624 ngày 06/01/2018 tại Ngân hàng Á Châu – Phòng giao dịch CH.

Tuy nhiên, do tên chủ tài khoản là Mộc Thị Kim Ph nhưng ông T lại chuyển tên chủ tài khoản là Mộc Kim Ph nên tiền không vào tài khoản của bà Ph (số tài khoản thì đúng). Đến ngày 07/01/2018, ông D phát hiện chuyển nhầm, thông báo với ông L, có nhận sai sót nhưng không chuyển lại được vì ông D không đồng ý và đòi trả tiền lại.

Đến ngày 08/01/2018, ông D nhắn tin qua điện thoại di động cho ông L với nội dung “*Mình đã hoàn trả 430.000.000đồng tiền cọc đất về tài khoản của anh Tín nhé, L vui lòng kiểm tra, cảm ơn L*”, khi nhận tin nhắn ông L đã nhắn lại “*Ok anh*”, khi nhận được tiền ông D chuyển vào tài khoản của ông T, Ông T đã rút ra hay không thì ông không biết. Thực tế tài khoản của Ông T hàng ngày tiền ra vào rất nhiều.

Đến ngày 23/01/2018, Ông T có thông báo đề nghị vợ chồng ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu sau 07 kể từ ngày nhận được thông báo mà vợ chồng

ông D không thực hiện thì Ông T sẽ khởi kiện, sau đó Ông T nhận phản hồi của ông D không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Hiện nay, vợ chồng ông D đã chuyển nhượng lô đất nói trên cho bà Trang Hạnh Nhật H vào ngày 13/01/2018. Hành vi của bị đơn đã xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét buộc vợ chồng ông Huỳnh Phương D, bà Mộc Thị Kim Ph đền bù cho Ông T theo đúng quy định trong hợp đồng, cụ thể yêu cầu vợ chồng ông D, bà Ph trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền phạt cọc 430.000.000đồng theo quy định của hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết.

Ông Nguyễn Phương Đại Ngh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông thừa nhận có việc giao kết hợp đồng đặt cọc và chuyển tiền như ông L người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, đối với số tiền 100.000.000đồng đến hết ngày 06/01/2018, bà Ph vẫn không nhận được, sau đó Ông T vẫn không thực hiện Ngh vụ chuyển tiền đã đặt cọc như đã thỏa thuận. Nên bên nhận chuyển nhượng đã vi phạm Ngh vụ thanh toán tiền đặt cọc lần 02 theo hợp đồng đặt cọc đã ký, do vậy vợ chồng ông D đã thông báo hủy hợp đồng nói trên và thay vì phía Ông T bị mất số tiền đã đặt cọc cho bên nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông D đã chuyển lại số tiền này vào tài khoản của Ông T vào sáng ngày 08/01/2018, khi chuyển tiền đã thể hiện rõ nội dung “*chuyển trả tiền đặt cọc lô đất tại phường x, ĐL, Lâm Đồng số thửa 178 do vi phạm Điều 3 hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017*”.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc số 805/HĐĐC giữa hai bên đã chấm dứt vào sáng ngày 08/01/2018 bằng việc bên chuyển nhượng đã chuyển trả lại tiền cọc. Do vậy, ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hồ Thành L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu vợ chồng ông D, bà Ph phải thanh toán số tiền 630.000.000đồng; chỉ yêu cầu bị đơn phải thanh toán 430.000.000đồng.

Ông Nguyễn Phương Đại Ngh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông D, bà Ph thanh toán số tiền 430.000.000đồng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL đã xử:

Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*” đối với số tiền 630.000.000đồng. Đình chỉ xét xử vụ án đối với phần yêu cầu này. Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đối với phần yêu cầu đã rút nói trên của ông Nguyễn Văn T được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*” đối với vợ chồng ông Huỳnh Phương D, bà Mộc Thị Kim Ph về việc yêu cầu thanh toán số tiền 430.000.000đồng.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 21.200.000đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 21.900.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0004458 ngày 02/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐL, ông T được nhận lại số tiền 700.000đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 02/5/2018 và ngày 03/5/2018, nguyên đơn Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bị đơn phải bồi thường cho ông số tiền 430.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông L là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn;

Luật sư Lê Cao T trình bày: Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017 thì thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày hai bên cùng ký vào hợp đồng này; do đó, thời hạn đặt cọc cuối cùng là ngày 28/01/2018. Hơn nữa, theo Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017 quy định về phương thức giải quyết tranh chấp thì khi phát sinh tranh chấp thì hai bên cùng nhau tiến hành thương lượng trao đổi, bàn bạc cách giải quyết dựa trên tinh thần tôn trọng và bảo đảm quyền lợi của nhau.

Do đó, cho dù ngày 06/01/2018, nguyên đơn chưa chuyển tiền cho bị đơn thì bị đơn cũng không được quyền bán tài sản này cho người khác vì chưa thời hạn 30 ngày nhưng ngày 13/01/2018 bị đơn đã bán tài sản cho người khác là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng. Hơn nữa, theo Công văn số 118/LDO ngày 18/9/2018 của MB Bank Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng có nội dung: “Ngày 06/01/2018, ông T thực hiện chuyển tiền rơi vào 02 ngày nghỉ cuối tuần (nhằm ngày thứ 7, chủ nhật) hệ thống liên ngân hàng không hoạt động. Do vậy, đến sáng ngày 08/01/2018, món tiền mới được Ngân hàng Á Châu chuyển tiếp qua Trung gian thanh toán.

Vào lúc 08h49' ngày 08/01/2018, Trung tâm thanh toán của Ngân hàng Quân đội tại Hà Nội có nhận được lệnh chuyển 100.000.000 đ của ông T chuyển. Tuy nhiên, món tiền sai tên người nhận (Món tiền ông T chuyển ghi người nhận Mộc Kim Ph, tuy nhiên tên người nhận chính xác là Mộc Thị Kim Ph (thiếu chữ Thị)). Theo quy định của Ngân hàng nhà nước, sau 24h kể từ ngày MB bank nhận được tiền (sai thông tin người nhận) nếu MB bank không nhận được bất cứ tra soát điều chỉnh thông tin người nhận nào của người chuyển và ngân hàng chuyển tiền (ACB) thì MB thực hiện hoàn trả món tiền trên. Thực tế Trung tâm thanh toán Hội sở MB đã hạch toán chuyển lại món tiền 100.000.000đ vào 10:34 phút ngày 09.01.2018 (thông tin trùng khớp với thông tin ACB cung cấp)".

Như vậy, ngày 06/01/2018 ông T có chuyển tiền cho bà Ph là đúng theo thỏa thuận; hơn nữa, chủ thể tham gia giao dịch này là vợ chồng ông D, bà Ph và ông T chứ không phải ông L, ông L không được ông T ủy quyền để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông D. Do đó, mọi thỏa thuận giữa vợ chồng ông D đối với ông L đều không có giá trị pháp lý. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường tiền phạt cọc là 430.000.000đồng, vì ngày 06/01/2018 bên bị đơn chưa nhận được số tiền đặt cọc đợt 2 là nguyên nhân khách quan.

Bị đơn vợ chồng ông D, bà Ph cũng như ông Ngh là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như của đương sự là đúng pháp luật. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Ngày 28/12/2017, tại Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư và phát triển LM thì ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Huỳnh Phương D, bà Mộc Thị Kim Ph đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 913m² thuộc thửa số 478, tờ bản đồ số 46A tại phường x, thành phố ĐL, do hợp đồng này không được hoàn thành nên các phát sinh tranh chấp.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố ĐL là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T thì thấy rằng:

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 28/12/2017 tại Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư và phát triển LM, ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Huỳnh Phương D, bà Mộc Thị Kim Ph đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 913m² thuộc thửa số 478, tờ bản đồ số 46A tại phường x, thành phố ĐL (Bút lục số 68-71).

Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc trên thì việc thanh toán tiền được chia làm 03 đợt: Đợt 1 đặt cọc làm 02 lần, lần đặt cọc thứ 1 thanh toán vào ngày 28/12/2017; lần đặt cọc thứ 2 thanh toán chậm nhất vào ngày 06/01/2018; đợt 2 thanh toán ngay khi hai bên tiến hành hoàn tất thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng và nộp hồ sơ vào Ủy ban nhân dân thành phố ĐL chậm nhất vào ngày 29/01/2018; đợt 3 thanh toán ngay khi bên nhận chuyển nhượng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của mình.

Theo nguyên đơn thì sau khi chuyển cho bị đơn vợ chồng ông D, bà Ph số tiền 430.000.000đồng vào ngày 28/12/2017, thì ngày 06/01/2018 Ông T có chuyển cho bà Ph số tiền 100.000.000đồng. Tuy nhiên, do chuyển nhầm họ tên lẽ ra phải ghi họ tên đầy đủ là “Mộc Thị Kim Ph” nhưng do sơ xuất lại ghi họ tên là “Mộc Kim Ph” nên tiền không vào tài khoản của bà Ph được, việc này dẫn đến lý do vợ chồng ông D, ông Ph hủy Hợp đồng đặt cọc nói trên với lý do ông T không thực hiện Ngh vụ thanh toán số tiền đặc cọc lần 2 là 100.000.000đồng vào ngày 06/01/2018.

Theo bị đơn thì theo thỏa thuận ngày 06/01/2018, nguyên đơn phải chuyển tiếp số tiền đặt cọc cho bị đơn là 100.000.000đồng. Nhưng đến hết ngày 06/01/2018, bị đơn ông D, bà Ph vẫn không nhận được nên ngày 08/01/2018 thì vợ chồng ông D, bà Ph đã chuyển trả lại số tiền đặc cọc lần 1 là 430.000.000đồng cho ông T.

Xét thấy, theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017 (Bút lục số 68-71) giữa ông Nguyễn Văn T với vợ chồng ông Huỳnh Phương D, bà Mộc Thị Kim Ph không được hoàn thành là do lỗi của bên nhận ông Nguyễn Văn T. Lẽ ra, khi phát hiện việc chuyển nhầm số tiền 100.000.000 đồng thì ông T phải liên lạc cho vợ chồng ông D, bà Ph để có hướng giải quyết nhưng Ông T cũng không liệc lạc gì.

Mặt khác, theo Biên bản xác minh ngày 09/8/2018, tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu (ACB) – chi nhánh tỉnh Lâm Đồng thì: Ngày 06/01/2018 số tài khoản 19735678 của ông Nguyễn Văn T từ Ngân hàng ACB phòng giao dịch CH, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh có chuyển số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản số 7450112026003 tên Mộc Kim Ph. Tuy nhiên, số tài khoản số 7450112026003 không phải của tên Mộc Kim Ph mà họ tên đầy đủ là “Mộc Thị Kim Ph” nên phía Ngân hàng đã chuyển trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho số tài khoản đã chuyển tiền đi (19735678) ngày 09/01/2018 với lý do sai tên đơn vị hưởng Mộc Kim Ph.

[3] Theo Công văn số 118/LDO ngày 18/9/2018 của MB Bank Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng thì: *“Ngày 06/01/2018, Ông T thực hiện chuyển tiền rơi vào 02 ngày nghỉ cuối tuần (nhằm ngày thứ 7, chủ nhật) hệ thống liên ngân hàng không hoạt động. Do vậy, đến sáng ngày 08/01/2018, món tiền mới được Ngân hàng Á Châu chuyển tiếp qua Trung gian thanh toán.*

Vào lúc 08h49’ ngày 08/01/2018, Trung tâm thanh toán của Ngân hàng Quân đội tại Hà Nội có nhận được lệnh chuyển 100.000.000đ của ông T chuyển. Tuy nhiên, món tiền sai tên người nhận (Món tiền ông T chuyển ghi người nhận Mộc Kim Ph, tuy nhiên tên người nhận chính xác là Mộc Thị Kim Ph (thiếu chữ Thị)). Theo quy định của Ngân hàng nhà nước, sau 24h kể từ ngày MB bank nhận được tiền (sai thông tin người nhận) nếu MB bank không nhận được bất cứ tra soát điều chỉnh thông tin người nhận nào của người chuyển và ngân hàng chuyển tiền (ACB) thì MB thực hiện hoàn trả món tiền trên. Thực tế Trung tâm thanh toán Hội sở MB đã hạch toán chuyển lại món tiền 100.000.000đ vào 10:34 phút ngày 09.01.2018 (thông tin trùng khớp với thông tin ACB cung cấp)”.

Như vậy, việc ông T có chuyển tiền vào ngày 06/01/2018 là có thật nhưng chuyển ghi thiếu chữ “Thị” tên lót của người nhận bà Ph nên ngân hàng không thể chuyển số tiền trên vào tài khoản của bà Ph. Việc ông T ghi thiếu tên lót của bà Ph khi chuyển tiền là lỗi của ông T, không phải lỗi của vợ chồng ông D, bà Ph: Bởi lẽ, mọi thông tin số tài khoản và họ tên của người nhận tiền là bà Mộc Thị Kim Ph đều được ghi rõ tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017 (bút lục số 68 đến 71).

Hơn nữa, ngày 08/01/2018, khi bà Ph chuyển trả lại số tiền 430.000.000 đồng cho ông T (Giấy nộp tiền tại Ngân hàng TMCP Á Châu, Phòng giao dịch CH - Bút lục số 103) thì ông T cũng không có liên lạc với vợ chồng ông D, bà Ph. Theo bảng kê giao dịch tài khoản của ông Nguyễn Văn T tại Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh TTV từ ngày 25/12/2017 đến ngày 10/01/2018 (bút lục số 82-83) thể hiện trong ngày 08/01/2018, ông T đã rút nhiều lần gần như toàn bộ số tiền này ra khỏi tài khoản của mình (trong đó có những lần rút 28.320.000 đồng, rút

400.000.000 đồng); đến ngày 09/01/2018 khi số tiền 100.000.000đồng chuyển nhằm được Ngân hàng chuyển trả về thì ông T cũng đã rút gần hết số tiền trong tài khoản và số dư cuối tính đến ngày 10/01/2018 là 1.287.837 đồng.

Theo ông Hồ Thành L cho rằng dòng tiền trong tài khoản của ông T ra vào rất nhiều; tuy nhiên, theo bảng kê giao dịch tài khoản của ông Nguyễn Văn T tại Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh TTV từ ngày 25/12/2017 đến ngày 10/01/2018 (bút lục số 82) thì tại thời điểm ngày 08/01/2018, ông D, bà Ph chuyển trả số tiền 430.000.000 đồng cho ông T thì tài khoản của ông T có số dư là 705.795 đồng.

Khi vợ chồng ông D, bà Ph chuyển trả số tiền 430.000.000 đồng vào tài khoản thì ông T đã rút 400.000.000 đồng (ngày 08/01/2018) rút tiền mặt nộp vào tài khoản công ty trả nợ vay (bút lục số 82).

Như vậy, chứng tỏ bên nhận chuyển nhượng ông T đã biết việc hủy hợp đồng ngay từ thời điểm ông D, bà Ph chuyển trả tiền 430.000.000 đồng cho ông T vào ngày 08/01/2018, và số tiền tiền đặt cọc đã được trả lại cho người nhận chuyển nhượng và đã được Ông Tsử dụng vào việc khác. Do đó, bên nhận chuyển nhượng ông T chưa thanh toán tiền đặt cọc lần thứ 2 là 100.000.000đồng cho bên chuyển nhượng là lỗi của ông T. Theo Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2017 (Bút lục số 68-71) thì *“trong trường hợp bên B đổi ý không mua nữa thì phải chịu mất toàn bộ số tiền đã thanh toán”*. Do vậy, việc ông T kháng cáo yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc trên số tiền 430.000.000đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 21.200.000đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 21.900.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0004458 ngày 02/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng, Ông Tđược nhận lại số tiền 700.000đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (do ông Lê Cao T nộp thay) theo biên lai thu tiền số AA/2016/0008049 ngày 15/5/2018 của Chi cục thi hành án dân thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Pháp lệnh về lệ phí, án phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xử:

1/ Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với số tiền 630.000.000đ (sáu trăm ba mươi triệu đồng). Đình chỉ xét xử vụ án đối với phần yêu cầu này. Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đối với phần yêu cầu đã rút nói trên của ông Nguyễn Văn T được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Huỳnh Phương D, bà Mộc Thị Kim Ph về việc yêu cầu thanh toán số tiền 430.000.000đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng).

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 21.200.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.900.000đồng (do ông Hồ Thành L nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0004458 ngày 02/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng, ông T được nhận lại số tiền 700.000 đồng án phí còn dư.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (do ông Lê Cao T nộp thay) theo biên lai thu tiền số AA/2016/0008049 ngày 15/5/2018 của Chi cục thi hành án dân thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 - Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015”.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND TP. ĐL;
- CCTHADS TP. ĐL;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân

