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

Bản án số: 337/2019/DS-PT
Ngày: 08/10/2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Mỹ

Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

- Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Hồng Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 387/2019/TLPT-DS, ngày 11 tháng 9 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 365/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1966;

Địa chỉ: số 98, ấp T, xã Q, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1961;

2.2. Ông Trương Văn B, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: số 415, ấp T, xã Q, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1954; Địa chỉ: số 31/9, khóm 2, phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/10/2019).

3. Người kháng cáo bà Trần Thị L, ông Trương Văn B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành N trình bày:

Vào ngày 09 tháng 8 năm 2017, ông với bà Trần Thị L, ông Trương Văn B có thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất chiều ngang 5m, chiều dài 22m, trên thửa đất số 393, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp T, xã Q, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, với giá chuyển nhượng là 700.000 đồng/m^2, tổng cộng số tiền chuyển nhượng là 77.000.000 đồng. Hai bên có làm tờ hợp đồng mua bán đất (đặt cọc) viết tay không có công chứng, chứng thực, không ghi ngày tháng năm nhưng theo ông N tờ hợp đồng này được lập vào ngày 09/8/2017, vì số tiền 20.000.000 đồng ông N đưa cho bà L, ông B là tiền ông vay của anh Nguyễn Hải S vào ngày 09/8/2017. Tờ hợp đồng viết tay này là do ông N viết, bà L và ông B có ký tên phía dưới chỗ người bán trong tờ hợp đồng này. Số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng ông N đưa cho bà L nhận có thể hiện trong hợp đồng vào ngày hai bên làm tờ hợp đồng mua bán đất nên không có làm biên nhận nhận tiền này, hai bên thỏa thuận ông N sẽ trả đủ số tiền còn lại là 57.000.000 đồng vào ngày 30/12/2017 âm lịch. Sau khi ký hợp đồng, 02 ngày sau bà L có báo với ông N là để khi nào bà L bán hai nền nhà kế bên rồi sẽ đến nền của ông N (bán cho bà Trần Thị R), do phải chờ bà L, ông B bán hai nền kế bên nên ông N chưa thanh toán số tiền còn lại cho bà L và ông B vào ngày 30/12/2017 âm lịch. Đến tháng 6 năm 2018, khi ông N đến thực hiện hợp đồng trả số tiền còn lại thì bà L, ông B nói đã bán đất cho người khác. Theo tờ hợp đồng mua bán đất hai bên thỏa thuận là đến ngày 30/12/2017 âm lịch ông N sẽ thanh toán số tiền còn lại, không có ghi vào ngày 30/12/2017 âm lịch ông N không thanh toán số tiền còn lại sẽ mất cọc.

Nay ông Nguyễn Thanh N yêu cầu bà Trần Thị L và ông Trương Văn B có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông N số tiền đặc cọc là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi và đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc. Ông N không có tranh chấp gì phần diện tích đất ông B, bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N, hiện đất chuyển nhượng cho người khác. Ngoài ra anh N không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn bà Trần Thị L, ông Trương Văn B do ông Nguyễn Xuân K đại diện trình bày:

Trước đây vào năm 2017, ông N và bà L, ông B có làm tờ hợp đồng bán đất giấy tay không có công chứng, chứng thực với ông N, theo đó bà L và ông B có thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất ngang 5m, dài 22m, thuộc một phần thửa đất 393, tờ bản đồ số 5, đất tọa ấp T, xã Q, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp cho ông N. Về nội dung tờ hợp đồng mua bán đất thì bị đơn công nhận, chữ viết trong tờ hợp đồng là do ông N viết, chữ ký tên phía dưới người bán trong tờ hợp đồng mua bán đất là của ông B, bà L. Nội dung tờ hợp đồng chỉ mang tính chất thỏa thuận, chưa cụ thể thực hiện giao kết hợp đồng. Sau đó, do ông N vi phạm hợp đồng không giao tiền đặt cọc nên các bên không thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Nay ông N yêu cầu bà L và ông B trả lại tiền đặt cọc 20.000.000 đồng, ông B, bà L không đồng ý vì bà L và ông B không có nhận tiền đặt cọc của ông N. Ông N cho rằng bà L và ông B đã nhận tiền cọc 20.000.000 đồng thì ông N hải có trách nhiệm cung cấp biên nhận chứng minh bà L và ông B đã nhận tiền cọc. Ông Trương Văn B và bà Trần Thị L đồng ý hủy bỏ hợp đồng mua bán đất viết tay không có công chứng, chứng thực, không ghi ngày tháng năm giữa ông N với bà L và ông B. Ông B, bà L cũng không có tranh chấp gì phần diện tích đất ông B, bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N vì hiện nay đã thỏa thuận chuyển nhượng cho người khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, bà L, ông B không có yêu cầu gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N.

Hủy hợp đồng mua bán đất viết tay không có công chứng, chứng thực, không ghi ngày tháng năm giữa ông Nguyễn Thành N với ông Trương Văn B và bà Trần Thị L.

Buộc ông Trương Văn B và bà Trần Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật, nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Văn B và bà Trần Thị L có trách nhiệm liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000 đồng.

- Hoàn trả lại ông Nguyễn Thành N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000 đồng theo biên lai số 0009511 ngày 27/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29 tháng 7 năm 2019, bà Trần Thị L, ông Trương Văn B kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, không đồng ý yêu cầu của ông Nguyễn Thành N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thỏa thuận được với bị đơn về việc giải quyết tranh chấp.

- Bị đơn: Giữ nguyên yêu kháng cáo, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, vì không có nhận tiền cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị L, ông Trương Văn B đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Thành N yêu cầu ông Trương Văn B, bà Trần Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho ông N số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng, ông B, bà L không thống nhất vì không có nhận tiền cọc của ông N.

[3] Xét việc ông B, bà L kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu của ông N, vì không có nhận tiền cọc hai bên chỉ thỏa thuận miệng chưa giao nhận tiền (không có biên nhận nhận tiền). Hội đồng xét xử nhận thấy, tờ hợp đồng mua bán đất (đặt cọc) được nguyên đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất chiều ngang 5m, chiều dài 22m, thửa đất số 393, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp T, xã Q, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, hợp đồng được xác lập tại nhà ông N, chữ ký bên mua là của ông N và chữ ký bên bán là của ông B, bà L. Tại dòng 7, 8, 9 từ dưới lên trên của Tờ hợp đồng mua bán đất (đặt cọc) có ghi nội dung: "Nay tôi là Nguyễn Thành N đồng ý mua và đặc cọc số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) cho ông bà: B và bà L", số tiền còn lại sẽ thanh toán vào ngày 30/12/2017 âm lịch. Như vậy giữa ông N và ông B, bà L có việc giao nhận tiền và trong hợp đồng còn thể hiện rõ số tiền còn lại mà ông N phải trả. Việc này cũng phù hợp với lời trình bày người làm chứng Phạm Thị M.

Mặt khác, hợp đồng mua bán đất (đặt cọc) không thể thực hiện được do ông B, bà L đã bán đất cho người khác nên ông N yêu cầu hủy hợp đồng và đòi lại tiền đặt cọc là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông B, bà L. Xét thấy, đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B, bà L trả lại ông N 20.000.000 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ, đúng pháp luật. Hội đồng xét xử, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông B, bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do không chấp nhận kháng cáo của ông B, bà L nên ông B, bà L phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn B, bà Trần Thị L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố S.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N.

- Hủy hợp đồng mua bán đất viết tay không có công chứng, chứng thực, không ghi ngày tháng năm giữa ông Nguyễn Thành N với ông Trương Văn B và bà Trần Thị L.

- Buộc ông Trương Văn B và bà Trần Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông N mà ông B, bà L, chưa thi hành xong các khoản tiền phải trả cho ông N, thì hàng tháng ông B, bà L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Về án phí:

- Ông Trương Văn B và bà Trần Thị L liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000 đồng.

- Ông Trương Văn B và bà Trần Thị L liên đới chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà ông B, bà L đã nộp theo biên lai số 0009819 ngày 30/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S được trừ vào tiền án phí phúc thẩm.

- Trả lại ông Nguyễn Thành N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000 đồng theo biên lai số 0009511 ngày 27/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh ĐT;
- TAND TP. Sa Đéc;
- CCTHADS TP. Sa Đéc;
- Phòng GĐKTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T)

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

Huỳnh Thanh Mỹ