TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2020/DS-PT
Ngày: 04 - 8 - 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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thám

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu

Ông Trần Minh Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2020 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2020/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 162/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị Kim H, sinh năm 1981; nơi cư trú: Tổ 11, ấp HL, thị trấn An Châu, huyện C, tỉnh An Giang. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Thái B, sinh năm 1971 (Theo giấy ủy quyền ngày 03/03/2020); nơi cư trú: Ấp HL, thị trấn AC, huyện C, tỉnh An Giang. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Lê Duy M, sinh năm 1966; nơi cư trú: 1067C/54, khóm B Khánh 5, phường B Khánh, thành phố LX, tỉnh An Giang. Nơi tạm trú: Tổ 43, ấp B Phú 1, xã BH, huyện C, tỉnh An Giang. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Duy M, có Luật sư TQ – Văn phòng luật sư TQ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. Có mặt

3. Người kháng cáo: Ông Lê Duy M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 10/02/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn có ông Phạm Thái B trình bày:

Vào ngày 07/10/2019 giữa bà H và ông M có thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà và đất với diện tích 159,8m^2 thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 73 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS07238, tọa lạc tại ấp B Phú 1, xã BH, huyện C, tỉnh An Giang. Giá chuyển nhượng là 1.180.000.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi triệu đồng), các lệ phí bên bà H đóng. Ông M đã nhận tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại là 1.130.000.000 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng) hai bên thỏa thuận đến ngày 17/10/2019 sẽ đến văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà H sẽ trả đủ số tiền còn lại là 1.130.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 16/10/2019 ông M cho bà H biết là ông không đồng ý chuyển nhượng tài sản trên nữa và ông M trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà H. Việc bị đơn từ chối thực hiện hợp đồng mà không có lý do chính đáng đã dẫn đến thiệt hại cho bà H, do bà H phải bán tài sản, vay ngân hàng để có tiền thực hiện hợp đồng với ông M.

Nay bà H yêu cầu ông M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giá thỏa thuận tại biên nhận ngày 07/10/2019. Trường hợp ông M không đồng ý thì bà H yêu cầu ông M phải trả cho bà H 100.000.000 đồng gồm 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng là khoản tiền tương ứng giá trị tài sản đặt cọc.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải ngày 12/5/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lê Duy M trình bày:

Ông thừa nhận giữa ông và bà H có làm biên nhận thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà và đất với diện tích 159,8m^2 với giá chuyển nhượng là 1.180.000.000 đồng. Ông có nhận tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, nhưng đến ngày 16/10/2019 ông cho bà H biết là ông không đồng ý chuyển nhượng tài sản trên nữa do giá bán quá rẻ ông không mua được nhà và đất khác nên ông không bán nữa và ông trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà H nhưng bà H không đồng ý. Trước yêu cầu của bà H yêu cầu ông phải trả cho bà H 100.000.000 đồng gồm 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng là khoản tiền tương ứng giá trị tài sản đặt cọc thì ông M chỉ đồng ý trả lại cho bà H tiền cọc 50.000.000 đồng và tại phiên tòa hôm nay ông đồng ý trả ½ số tiền bà H yêu cầu là 25.000.000đ, tổng cộng là 75.000.000đồng chứ không đồng ý trả 100.000.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2020/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Kim H.

Buộc ông Lê Duy M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai Thị Kim H số tiền: 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/5/2020 ông Lê Duy M nộp đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xem xét lại toàn bộ bản án số: 69/2020/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày:* Yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Bị đơn trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M phát biểu ý kiến cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng nên ông M không có quyền định đoạt một mình, đồng thời cũng đã thế chấp vay tiền tại ngân hàng vào ngày 14/5/2020, với ông M không có lỗi trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của ông M.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của các Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2020/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ông Lê Duy M nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Duy M, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Tờ biên nhận ngày 07/10/2019 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì giữa bà H với ông M có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất với diện tích 159,8m^2 với giá chuyển nhượng là 1.180.000.000 đồng. Ông M có nhận tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng hẹn đến ngày 17/10 tức ngày 19/9 âm lịch đến công chứng làm giấy tờ sang tên chuyển nhượng, khi công chứng sang tên xong thì bà H thanh toán đủ tiền còn lại cho ông M, tiền thuế trước bạ sang tên bên bà H chịu toàn bộ, nhưng đến ngày 16/10/2019 ông M cho bà H biết ông không đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho bà H theo thỏa thuận với lý do giá bán quá rẻ ông không mua được nhà và đất khác nên ông không bán nữa nhưng bà H

không đồng ý. Trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết ông M đồng ý chịu ½ số tiền phạt cọc theo yêu cầu bà H nhưng không được phía bà H đồng ý.

Tuy hai bên không ghi rõ hợp đồng đặt cọc nhưng hai bên cũng đã lập thành văn bản và giấy biên nhận đề ngày 07/10/2019 đã thể hiện nội dung đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Việc thỏa thuận đặt cọc giữa ông M, bà H là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với pháp luật. Bởi vì các đương sự tham gia giao dịch đều có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, khi thực hiện hợp đồng hai bên đều tự nguyện thỏa thuận, không ai ép buộc. Xét về lỗi thì bị đơn ông M có lỗi hoàn toàn, không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo nội dung tờ biên nhận nhận tiền cọc là 50.000.000đ. Việc vi phạm nghĩa vụ của ông M đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà H. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H buộc ông M phải thanh toán số tiền đặt cọc và phạt cọc là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với Điều 328 bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm ông M không đưa ra được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông và ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông M là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/5/2020 và đơn trình bày ý kiến phản bác do ông M nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử, xét thấy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/5/2020 và ý kiến phản bác của ông M là không có cơ sở để xem xét.

[4]. Từ những phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh luận của các đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2020/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông M không được chấp nhận nên ông M phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Duy M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2020/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, các Điều 26, 35, 39, 91, 93, 94, 147, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Kim H.

Buộc ông Lê Duy M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai Thị Kim H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

- Về án phí sơ thẩm: Ông Lê Duy M phải chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Mai Thị Kim H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tại biên lai thu số 0006728 ngày 26/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Duy M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: TU/2017/0006936 ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

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 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Nguyễn Hoàng Thám