

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Bản án số: 16/2019/DS-PT

Ngày: 04-11-2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lò Văn Lịch.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Đoàn;
Bà Hoàng Thị Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Diệu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên: Ông Nguyễn Xuân Kiểm
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2019/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 9 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2019/QĐ-PT ngày 23/10/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị N**, ông **Nguyễn Trọng M**; cùng địa chỉ: Tổ dân phố x, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên (bà N có mặt, ông M vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng M: Bà Lê Thị N; địa chỉ: Tổ dân phố x, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên (theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2019) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N1**, ông **Nguyễn Quốc H**; cùng địa chỉ: Tổ dân phố y, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Quốc H: Bà Nguyễn Thị N1; địa chỉ: Tổ dân phố y, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên (theo văn bản ủy quyền ngày 30/01/2019) (có mặt).

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị N1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 04/01/2019 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà để ở vợ chồng ông M bà N được bà Nguyễn Thị N1 (chồng là ông Nguyễn Quốc H) giới thiệu cho nhà đất tại địa chỉ số: Tổ dân phố z, phường L, thành phố P. Sau khi được bà N1, ông H giới thiệu nhà để bán, ông bà M N có đến xem nhà và hỏi về giấy tờ nhà đất thì vợ chồng bà N1, ông H có nói sẽ có trách nhiệm sang tên đổi chủ cho vợ chồng ông bà M N. Vợ chồng N1, H phát giá nhà đất là 1.660.000.000 đồng. Sau khi bàn bạc thống nhất vợ chồng ông bà M N nhất trí mua với giá 1.660.000.000 đồng.

Ngày 21/10/2015, do có nhu cầu mua để ở và sử dụng thật nên vợ chồng ông bà M N có đặt cọc trước số tiền là 100.000.000 đồng; Số tiền còn lại có thỏa thuận với vợ chồng N1, H khi đầy đủ giấy tờ sang tên đổi chủ giữa hai bên thì vợ chồng ông bà M N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Khi nhận tiền đặt cọc bà N1, ông H nhất trí còn làm giấy đặt cọc mua nhà và cùng nhau cam kết nếu bên nào sai thì bên đó mất tiền cọc. Sau khi tìm hiểu ông bà M N biết được ngôi nhà bà N1, ông H chỉ bán trước đây là đất của ông Hoàng Công L1 và bà Vũ Thị L2 xây dựng trên đất của Trung đoàn 82, quân khu 2; đất này trung đoàn cho cán bộ mượn đất quốc phòng để làm nhà ở vì ông L1 là sĩ quan thuộc Trung đoàn 82. Trung đoàn 82 cấp cho ông L1 chỉ được sử dụng ở chứ không được chuyển nhượng, thế chấp, chuyển đổi cho người khác khi chưa được sự đồng ý của Trung đoàn theo Quyết định số 09/QĐ ngày 28/9/2010 do thượng tá Hoàng Đình T1 ký. Do bà N1, ông H đã lừa dối về đất nói trên có đầy đủ giấy tờ và được mua bán hợp pháp nên vợ chồng ông bà M N mới đặt cọc số tiền trên. Chính vì vậy, ông bà M N đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị N1 phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền đặt cọc mua nhà đất là 100.000.000 đồng. Ông M bà N không đề nghị giải quyết tiền phạt cọc.

2. Tại văn bản trả lời Thông báo thụ lý vụ án ngày 30/01/2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Khoảng thời gian tháng 11 năm 2015 vợ chồng ông M, bà N chủ động tiếp cận và đặt vấn đề mua lại nhà và đất ở tại Tổ dân phố z, phường L, thành phố P, tỉnh Điện Biên với vợ chồng ông bà. Bà N1 đã nói về nguồn gốc đất, tình trạng pháp lý cũng như cho bà N, ông M xem giấy tờ đất và quyết định số 99/QĐ ngày 28/9/2010 của Trung đoàn 82 để bà N trực tiếp đi tìm hiểu, nhưng sau khi tìm hiểu, bà N ông M vẫn tỏ ý định muốn mua. Khi bà N1 ký hợp đồng với bà N, ông M, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn T2, tổ trưởng tổ dân phố z, phường L, ông T2 đã giải thích về nguồn gốc và tình trạng đất tại tổ dân phố z, phường L trước khi hai bên ký hợp đồng. Do đó việc mua bán trên không hề có sự lừa dối trong việc giao kết thỏa thuận mua bán nhà, đất giữa vợ chồng ông bà H, N1 và vợ chồng N M hoàn toàn hiểu rõ về nguồn gốc thửa đất.

Bà N và ông M đòi lại số tiền đặt cọc là không có căn cứ vì bà N, ông M chủ động đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc đối với bà N1. Trong giấy đặt cọc bà N viết nêu rõ “nếu bên bán không bán hoặc bên mua không mua thì sẽ bị phạt

100.000.000 đồng”. Do đó bà N và ông M không thực hiện tiếp việc mua bán nhà đất theo giấy thỏa thuận giữa ông H, bà N1 và ông M, bà N thì đồng nghĩa là bà N, ông M vi phạm hợp đồng đặt cọc và bị phạt cọc là hoàn toàn đúng với ý chí các bên đã thỏa thuận đặt cọc là đúng pháp luật. Ông bà H N1 không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đặt cọc của bà N và ông M.

3. Người làm chứng trong quá trình giải quyết trình bày sau:

- Ông Phạm Văn H1 trình bày (BL 55): Vào ngày 21 tháng 10 năm 2015 ông H1 được gia đình bà Lê Thị N và ông Nguyễn Trọng M nhờ làm chứng cho việc đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để mua nhà với gia đình bà Nguyễn Thị N1 và anh Nguyễn Quốc H. Hai bên có thỏa thuận nếu bên bán không bán hoặc bên mua không mua thì sẽ bị phạt 100.000.000 đồng. Ngoài ra ông H1 không được làm chứng bất kể việc gì liên quan đến thỏa thuận của hai gia đình trên. Quan điểm về việc gia đình chị N và anh M đã đặt tiền mua nhà của chị N1 và anh H, hợp đồng đã không thực hiện được vì nguồn gốc đất không được chuyển nhượng, ông H1 mong muốn hai gia đình hòa giải trả lại tiền đặt cọc để tránh thiệt hại cho gia đình bà N ông M.

- Ông Bùi Văn T2 trình bày (BL 62): Vào ngày 22/11/2015 ông T2 có ký xác nhận cho một Thỏa thuận mua bán nhà đất giữa gia đình bà Lê Thị N và bà Nguyễn Thị N1. Đối với việc bà N1 có khai việc bà N khi mua đất có đến hỏi ông T2 về nguồn gốc đất, ông T2 có giải thích cũng có nói đất của ông H và bà N1 đang ở là đất quốc phòng còn việc có mua bán chuyển nhượng được hay không ông T2 không biết vì ông không quản lý đất của Quốc phòng mà chỉ được giao quản lý nhân khẩu sinh hoạt tại phố. Đối với số tiền bà N1 và bà N đặt cọc với nhau ông T2 không biết.

Tại Bản án số 09/2019/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Căn cứ 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N và ông Nguyễn Trọng M.

1/ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền mua nhà ngày 21/10/2015 giữa bà Lê Thị N, ông Nguyễn Trọng M và ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị N1 về việc đặt cọc mua căn nhà số 47, tổ dân phố 23, phường L, thành phố P, tỉnh Điện Biên là vô hiệu.

2/ Buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị N và ông Nguyễn Trọng M số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu)

đồng. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị N và ông Nguyễn Trọng M không yêu cầu phạt cọc.

4/ Về án phí: Buộc ông Nguyễn Quốc H phải chịu 2.500.000 đồng án phí DSST có giá ngạch và bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 2.500.000 đồng án phí DSST có giá ngạch.

Trả lại cho bà Lê Thị N số tiền 2.500.000 đồng, bà N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/002166 ngày 15/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và việc thi hành án của các đương sự.

Ngày 23/7/2019, ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Trọng M) bà Lê Thị N và bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị N1 đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm Kiểm sát viên có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án số 09/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên; về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 148 BLTTDS, khoản 5 Điều 29 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, lệ phí Tòa án các đương sự phải chịu án phí giá ngạch là 5% đối với giá trị tài sản có tranh chấp là 3.500.000 đồng, mỗi bên chịu 50%.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng M và bà Lê Thị N, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” và áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/7/2019 ông H, bà N1 gửi đơn kháng cáo nên việc kháng cáo bản án là hợp lệ, trong hạn luật định.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể:

Bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị N1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Trọng M, bà Lê Thị N số tiền đặt cọc nhưng không thực hiện được

giao dịch mua bán nhà đất theo giấy đặt cọc tiền mua nhà lập ngày 21/10/2015 là: 70.000.000 (*bảy mươi triệu đồng*).

Phương thức trả tiền đặt cọc: Số tiền 70.000.000 đồng (*bảy mươi triệu đồng*) được trả làm 05 lần, mỗi lần trả 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*).

Thời hạn trả tiền cọc: Lần 01, chậm nhất ngày 15/12/2019 trả 14.000.000 đồng; lần 02, chậm nhất ngày 15/01/2020 trả 14.000.000 đồng; lần 03, chậm nhất ngày 15/02/2020 trả 14.000.000 đồng; lần 04, chậm nhất ngày 15/03/2020 trả 14.000.000 đồng; lần 05, chậm nhất ngày 15/04/2020 trả 14.000.000 đồng.

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên cần được chấp nhận, cần sửa Bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí: Các đương sự nhất trí chịu án phí theo quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc trả số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng (*bảy mươi triệu đồng*), do đó các đương sự phải chịu án phí có giá ngạch 5% của số tiền này ($70.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.500.000 \text{ đồng}$), cụ thể, bà Lê Thị N, ông Nguyễn Trọng M phải chịu 1.750.000 đồng; bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Quốc H phải chịu 1.750.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 38, Điều 300, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 128 và Điều 137 cả Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên.

Công nhận sự thỏa thuận của đương sự, cụ thể như sau:

1. Ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị N1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Trọng M, bà Lê Thị N số tiền đặt cọc nhưng không thực hiện được giao dịch mua bán nhà đất theo giấy đặt cọc tiền mua nhà lập ngày 21/10/2015 là: 70.000.000 (*bảy mươi triệu đồng*).

- Phương thức trả tiền: Số tiền 70.000.000 đồng (*bảy mươi triệu đồng*) được trả làm 05 lần, mỗi lần trả 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*).

- Thời hạn trả tiền:

+ Lần 01 chậm nhất ngày 15/12/2019 trả 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*);

- + Lần 02 chậm nhất ngày 15/01/2020 trả 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*);
- + Lần 03 chậm nhất ngày 15/02/2020 trả 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*);
- + Lần 04 chậm nhất ngày 15/03/2020 trả 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*);
- + Lần 05 chậm nhất ngày 15/04/2020 trả 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*).

Kể từ ngày hết thời hạn trả nợ (của từng lần) và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị D đã nộp thay là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/09277 ngày 26/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Điện Biên. Ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị N1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

+ Ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị N1 phải chịu số tiền 1.750.000 đồng (*một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

+ Bà Lê Thị N, ông Nguyễn Trọng M phải chịu 1.750.000 đồng (*một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*), nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp (2.500.000 đồng) theo biên lai số AA/2016/0002166 ngày 15/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Trả lại cho bà Lê Thị N số tiền chênh lệch là 750.000 đồng (*bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

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 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 (ngày 04/11/2019)./.

Nơi nhận:

- TAND TP P;
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- Chi cục THADS thành phố ĐBP;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lò Văn Lịch

