TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 793/2018/DS-PT
Ngày: 29/08/2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 08 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 297/2018/DSPT ngày 03 tháng 07 năm 2018 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 369/2018/DS-ST ngày 24/05/2018 của Tòa án nhân dân quận X – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3880/2018/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1970; Địa chỉ: 3A Đường VH, phường I, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của của nguyên đơn: Ông Lê Quang V, sinh năm 1990; Địa chỉ: 55 Đường N, phường Y, quận BT, TP. Hồ Chí Minh tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số 009650 ngày 28/5/2016 tại Văn phòng công chứng TB, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1971; Địa chỉ: 1/4 Đường CD, phường E, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Cao Ngọc S, sinh năm 1989 Địa chỉ: 210/1A Đường K, phường G, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy ủy quyền số 015360 ngày 24/10/2016 tại Văn phòng công chứng PN, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1980; Địa chỉ: 3A đường VH, phường I, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

3,2 Bà Nguyễn Quỳnh H, sinh năm 1974; Địa chỉ: 1/4 Đường CD, phường E, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Nguyễn Tấn P; Bị đơn – ông Nguyễn Văn L.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/06/2016 cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn do ông Lê Quang V đại diện trình bày:

Ngày 25/11/2014 ông Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Văn L ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 10.283m2 (đã thu hồi 676,3m2) tại thửa số 43, tờ bản đồ số 21, ấp B, xã D, huyện PQ, tỉnh KG, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL751133 do UBND huyện PQ, tỉnh KG cấp ngày 25/9/2008.

Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 6.500.000.000 (sáu tỷ năm trăm triệu) đồng, thời gian dự kiến ký hợp đồng chuyển nhượng là vào ngày 25/12/2014.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông P đã giao đủ cho ông L số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng

Sau khi đặt cọc, ông L đã không thực hiện việc chuyển nhượng lô đất trên cho ông P nên ông P khởi kiện yêu cầu:

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/11/2014 giữa ông L và ông P.

- Buộc ông L trả lại cho ông P số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng

- Phạt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng do ông P vi phạm hợp đồng.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải cũng như tại phiên toà sơ thẩm – Bị đơn do ông Cao Ngọc S đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Văn L có ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2014 với ông Nguyễn Tấn P, nội dung như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, đến thời điểm hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng là ngày 25/12/2014, ông P không đến. Ông L là người gọi điện hỏi thì ông P hẹn đến tháng 01/2015. Đến tháng 01/2015, ông L nhiều lần gọi điện và yêu cầu ông P đến Công chứng ký hợp đồng nhưng ông P không thực hiện, xem như ông P từ chối giao kết Hợp đồng. Vì vậy, đến ngày 09/11/2016, sau khi ông P đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và do cần tiền nên ông L đã bán lại cho người khác. Nay ông Phát khởi kiện yêu cầu trả tiền và phạt cọc, ông L không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Ngọc T trình bày tại bản tự khai không đề ngày tháng năm 2016 như sau: Chồng bà là ông Nguyễn Tấn P có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sô AL751133 do Uỷ ban nhân dân huyện PQ, tỉnh KG cấp ngày 25/9/2008 với ông Nguyễn Văn L và đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, toàn bộ quá trình này do ông P tự thực hiện nhưng có sự đồng ý của bà, số tiền đã đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà cũng thống nhất với lời trình bày của ông P và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P. Bà có đơn không đề ngày tháng năm 2016 yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Quỳnh H trình bày tại bản tự khai ngày 27/12/2017 như sau: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn L, vợ chồng bà có tạo lập tài sản chung là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 21, ấp B, xã D, huyện PQ, tỉnh KG theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL751133 do UBND huyện PQ, tỉnh KG cấp ngày 25/09/2008. Ngày 25/11/2014, ông L có thỏa thuận với ông P về việc đặt cọc cho việc chuyển nhượng thửa đất trên, bà đồng ý nên đã ủy quyền cho chồng toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 14105905 ngày 03/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Hội nhập, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử và các thủ tục tố tụng khác của Tòa án từ giai doạn sơ thẩm đến khi kết thúc giai đoạn phúc thẩm.

Tòa án nhân dân quận X đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 369/2018/DSST ngày 24/05/2018 như sau:

"1/ Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P.

- Hủy hợp đồng đặt cọc (Về việc chuyển quyền sử dụng đất) ngày 25/11/2014 giữa ông Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Văn L.

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Quỳnh H trả cho ông Nguyễn Tấn P và bà Nguyễn Ngọc T số tiền đạt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng".

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

Ngày 28/05/2018, người đại diện bị đơn kháng cáo và đến ngày 08/06/2018 bị đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/05/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phạt cọc và trả lại tiền cọc cho ông tổng cộng là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Ngày 07/06/2018, Viện kiểm sát nhân dân quận X kháng nghị về việc bản

án sơ thẩm thiếu sót xem xét trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị.

Người kháng cáo – ông Lê Quang V đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn đã gọi điện cho bị đơn nhiều lần nhưng bị đơn cố tình không ký hợp đồng chuyển nhượng đất như thỏa thuận. Khi hòa giải tại Tòa án Quận X, bị đơn có đề nghị tiếp tục hợp đồng đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía bị đơn không nói gì về tình trạng lô đất khi đó đang được bán cho người khác. Nguyên đơn không nhận được thông báo nào của ông L về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Những điều này thể hiện bị đơn không có thiện chí thực hiện hợp đồng đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn vi phạm hợp đồng nên đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Người kháng cáo – ông Cao Ngọc S đại diện bị đơn trình bày: Yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc nhưng lại đòi bồi thường tiền cọc là mâu thuẫn. Hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận điều kiện hủy hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc đối tượng giao dịch là thửa đất của ông L đủ điều kiện chuyển nhượng, người đại diện của nguyên đơn cũng thừa nhận đã kiểm tra các điều kiện này trước khi giao dịch. Vậy hợp đồng đặt cọc là có hiệu lực vì không vi phạm các quy định của pháp luật về điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng, Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở. Hợp đồng đặt cọc đã được các bên thực hiện, ông P đã giao tiền cọc, ông L cũng đã thực hiện trách nhiệm của mình – ngày 24/12/2014 đã liên hệ với ông P và ngày 25/12/2014 có mặt tại Văn phòng Công chứng PQ như đã hẹn để ký hợp đồng nhưng ông P không có mặt. Ông L liên hệ lại thì ông P hẹn dời ngày ký hợp đồng lại sang tháng 01/2015, ông L cũng đã chờ và đến tháng 01/2015 ông L nhiều lần gọi điện cho ông P nhưng ông P không phản hồi và không hẹn ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, xem như ông P không tiếp tục hợp đồng đặt cọc. Khi ông P khởi kiện, ông P không hề thông báo với ông L về việc ông P sẽ khởi kiện là thể hiện sự không thiện chí thương lượng giải quyết như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng chuyển nhượng đất không được ký kết không phải do lỗi của bị đơn, việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác là sau khi Tòa án đã thụ lý yêu cầu của ông P về việc hủy hợp đồng đặt cọc nên không vi phạm gì với ông P, do vậy bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc và không đồng ý phạt cọc.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy kháng cáo của các đương sự là không có căn cứ, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận X là có cơ sở, đề nghị

Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận X.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng nghị của Viện kiểm sát quận X trong thời hạn luật định, kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu phạt cọc, bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Viện kiểm sát kháng nghị yêu cầu sửa án sơ thẩm để xem xét phần trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo sự trình bày thống nhất của các bên: Ngày 25/11/2014, hai bên ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL751133 do Uỷ ban nhân dân huyện PQ, tỉnh KG cấp ngày 25/9/2008. Nguyên đơn đã giao số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2015, nhận thấy: Hợp đồng đặt cọc này có hình thức phù hợp Khoản 1 Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005, nội dung không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005 nên phát sinh hiệu lực từ ngày ký. Hợp đồng cũng đã được hai bên thực hiện bằng hình thức giao tiền đặt cọc. Việc không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và chế tài cho việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một phần thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và nguyên đơn đang yêu cầu giải quyết phạt cọc. Do vậy, không có căn cứ theo Điều 425 Bộ luật Dân sự 2005 để tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc như bản án sơ thẩm đã quyết định.

Theo hợp đồng đặt cọc trên, tại Điều khoản về phương thức và thời hạn thanh toán có quy định: Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên mua phải thanh toán ngay số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và trong thời hạn 48 giờ tiếp theo, bên mua phải mở tài khoản ngân hàng để gởi vào 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng còn lại để đảm bảo thanh toán cho hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, thời gian công chứng dự kiến là 24/12/2015.

Vậy, theo thỏa thuận trên, nguyên đơn có nghĩa vụ chuẩn bị tiền thanh toán để ký hợp đồng công chứng. Đến thời hạn dự kiến ký hợp đồng công chứng – 24/12/2015, các bên không tiến hành ký hợp đồng công chứng nhưng nguyên

đơn không trình bày được lý do dẫn tới việc không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đất được vào ngày này. Thời gian ký hợp đồng công chứng tuy là dự kiến, nhưng đã được ấn định thời điểm cụ thể, nếu không thể ký hợp đồng công chứng vào đúng thời gian dự kiến thì các bên phải thống nhất được thời điểm khác, tuy nhiên, phía nguyên đơn không xuất trình được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào thể hiện sự đồng thuận của người bán về thời gian cụ thể khác để ký hợp đồng công chứng, cũng không lý giải được lý do hợp lý của việc không thể ký hợp đồng công chứng như đã thỏa thuận nên lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ. Về mặt thực tế: Nguyên đơn là người mua, là người đã giao tiền đặt cọc cho bị đơn, do vậy nguyên đơn phải là người có trách nhiệm bảo vệ số tiền mình đã giao bằng việc chứng minh thiện chí ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại công chứng; Về mặt lý: người yêu cầu là người có nghĩa vụ chứng minh. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc và yêu cầu phạt cọc do cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nhưng lại không chứng minh được lỗi của bị đơn trong việc không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản án sơ thẩm, Tòa án cho rằng bị đơn chuyển nhượng lô đất trên vào tháng 11/2016 mà không thông báo cho nguyên đơn là không trung thực, thiếu thiện chí. Nhận thấy, việc bị đơn chuyển nhượng lô đất trên cho người khác diễn ra sau khi Tòa sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2014 chỉ là hình thức để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và phạt cọc đã thể hiện rõ ý chí của nguyên đơn trong việc không giữ ý định giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa ký kết và nguyên đơn đã thể hiện ý chí không muốn ký kết thông qua việc khởi kiện của mình, quan hệ pháp luật Tòa án thụ lý giải quyết cũng là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả của việc hủy hoặc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, vậy quyền sử dụng đất của bị đơn không thuộc đối tượng tranh chấp nên việc bị đơn tự định đoạt đối với tài sản của mình là phù hợp pháp luật và bị đơn không có nghĩa vụ phải thông báo hoặc cung cấp thông tin cho nguyên đơn, do đó không thể cho rằng bị đơn thiếu thiện chí và không trung thực khi thực hiện hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, chính hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn được thực hiện vào ngày 09/11/2016 (BL.123-126) đã thể hiện: Việc Bị đơn đã chờ nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng đất từ ngày 24/12/2014 cho đến khi bị đơn nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án về nội dung khởi kiện của nguyên đơn là gần 02 năm, khi đó bị đơn mới chắc chắn về ý chí của nguyên đơn không muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn mới giao dịch chuyển nhượng đất cho người khác do cần tiền, chính điều này đã chứng minh thiện chí của bị đơn và mong muốn giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn cần tiền nên mới muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc kéo dài không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn là ít nhiều đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Hơn nữa, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2014, ngày 03/12/2014 bà Nguyễn Quỳnh H đã lập hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Hội Nhập -Thành phố Hồ Chí Minh(BL.53-56) ủy quyền cho chồng thực hiện

việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều này thể hiện rõ ý chí của vợ chồng ông L và bà H trong việc mong muốn chuyển nhượng lô đất trên và sự chuẩn bị cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Việc ông L ngay sau khi chắc chắn về khả năng không thể ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông P mới tìm người khác để chuyển nhượng đất đã chứng minh ông L thống nhất ý chí từ đầu đến cuối trong việc chuyển nhượng lô đất đã nêu. Không có tình tiết nào chứng minh được ông L cố tình trì hoãn hoặc không muốn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P.

Vậy, lỗi không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc về nguyên đơn, do đó nguyên đơn phải chịu mất tiền đặt cọc như quy định tại Khoản 3 của Hợp đồng đặt cọc và Khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát về việc sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở, tuy nhiên do sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không còn cần thiết.

Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát: Sửa bản án sơ thẩm.

Án phí sơ thẩm được sửa lại theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 và Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự có giá ngạch theo do yêu cầu không được chấp nhận theo Khoản 3 Điều 26, Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là 57.000.000 (năm mươi bảy triệu) đồng .

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 147 và Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 và 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

- 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận X.

1. Sửa Bản án sơ thẩm số : số 369/2018/DSST ngày 24/05/2018 của Tòa án nhân dân quận X – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P về hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2014 giữa ông Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Văn L.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Quỳnh H phải trả cho ông Nguyễn Tấn P và bà Nguyễn Ngọc T số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

1.3 Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Long phải chịu phạt cho hợp đồng đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

1.4 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn P và bà Nguyễn Ngọc T liên đới chịu án phí là 57.000.000 (năm mươi bảy triệu) đồng, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 28.500.000 (Hai mươi tám triệu năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0010622 ngày 10/06/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận X, ông Nguyễn Tấn P và bà Nguyễn Ngọc T còn phải nộp tiếp số tiền là 28.500.000 (hai mươi tám triệu năm trăm ngàn) đồng.

Trường hợp 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, 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.

2. Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Nguyễn Tấn P được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008478 ngày 13/06/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Văn L được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008482 ngày 14/06/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
-Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Tòa án nhân dân Quận Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận Tân Bình;
- Các đương sự
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 14 giờ 00 phút, ngày 29 tháng 08 năm 2018.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Đỗ Thị Hòa

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 297/2018/DSPT ngày 03 tháng 07 năm 2018 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc", giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1970; Địa chỉ: 3A Đường VH, phường I, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của của nguyên đơn: Ông Lê Quang V, sinh năm 1990; Địa chỉ: 55 Đường N, phường Y, quận BT, TP.HỒ Chí Minh tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số 009650 ngày 28/5/2016 tại Văn phòng công chứng TB, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1971; Địa chỉ: 1/4 Đường CD, phường E, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Cao Ngọc S, sinh năm 1989 Địa chỉ: 210/1A Đường K, phường G, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy ủy quyền số 015360 ngày 24/10/2016 tại Văn phòng công chứng PN, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1 Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1980; Địa chỉ: 3A Tống Văn Hên, phường I, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

3.2 Bà Nguyễn Quỳnh H, sinh năm 1974; Địa chỉ: 1/4 Đường CD, phường E, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Nguyễn Tấn P; Bị đơn – ông Nguyễn Văn L.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận X.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Hội đồng xét xử biểu quyết 3/3, quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 147 và Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 và 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

- 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận X.

1. Sửa Bản án sơ thẩm số : số 369/2018/DSST ngày 24/05/2018 của Tòa án nhân dân quận X – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P về hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2014 giữa ông Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Văn L.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Quỳnh H phải trả cho ông Nguyễn Tấn P và bà Nguyễn Ngọc T số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

1.3 Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L phải chịu phạt cho hợp đồng đặt cọc số tiền là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng).

1.4 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn P và bà Nguyễn Ngọc T liên đới chịu án phí là 57.000.000đ (Năm mươi bảy triệu đồng), được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 28.500.000đ (Hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0010622 ngày 10/06/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận X, ông Nguyễn Tấn P và bà Nguyễn Ngọc T còn phải nộp tiếp số tiền là 28.500.000đ (Hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng).

Trường hợp 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, 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.

2. Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Nguyễn Tấn P được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008478 ngày 13/06/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Văn L được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008482 ngày 14/06/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 15 giờ 30 phút, ngày 29 tháng 04 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Bá Thịnh **Đỗ Thị Hòa** **Nguyễn Thị Thanh Hiền**