TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2022/DS-PT
Ngày: 16 - 6 - 2022
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Võ Bá Lưu

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương và ông Trần Đức Long

- Thư ký phiên toà: Bà Đào Thị Lệ Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa phúc thẩm công khai để xét xử vụ án dân sự thụ lý số: 17/2022/TLPT- DS ngày 16 tháng 6 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, do có kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn T đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Bình. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1215/2022/QĐ-PT ngày 02/6/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Mai Thanh P

, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Bị đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mai Thị T, sinh năm 1936; địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trương Văn S, sinh năm 1994

Địa chỉ: Xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và ý kiến tại bản tự khai và hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn ông Mai Thanh P trình bày:

Ngày 26/01/2021 ông và ông Trương Văn T ký Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất, để bảo đảm cho việc hai bên sẽ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 682, tờ bản đồ số 8, diện tích 1100m^2 tại thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình chủ sử dụng đất hợp pháp là bà Mai Thị T (mẹ đẻ của ông Trương Văn T). Theo Giấy

nhận tiền đặt cọc mua bán đất đã ký ông Trương Văn T là người đại diện cho bà Mai Thị T để đứng ra giao kết và nhận tiền đặt cọc. Tại Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất, giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 6.600.000.000đồng (Sáu tỷ, sáu trăm triệu đồng) với giá 6.000.000đồng/1m^2; ông T đã nhận số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) và hai bên thỏa thuận đến ngày 26/02/2021 hai bên cùng nhau thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, vào ngày 06/02/2021 sau khi ký hợp đồng đặt cọc (sau 10 ngày giao kết Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất), ông Trương Văn T liên hệ với tôi để ngõ ý trả lại số tiền đã nhận cọc và sẵn sàng thanh toán thêm một khoản tiền đền bù, do ông T cố ý vi phạm hợp đồng để ông và những người có liên quan chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác với giá trị chuyển nhượng cao hơn so với thỏa thuận trước đó với tôi. Vào ngày 06/02/2021 ông T đã tự nguyện trả lại cho tôi số tiền 1.250.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng) số tiền nay bao gồm khoản tiền đã nhận cọc và khoản tiền đền bù theo hợp đồng đặt cọc, tức là ông T (bên B) là người từ chối việc giao kết hợp đồng. Do đó số tiền còn lại ông Trương Văn T tiếp tục thanh toán cho tôi là: 550.000.000 đồng. Vì ông T đã vi phạm hợp đồng nên phải đền bù cho tôi gấp (03) lần số tiền mà tôi đã đặt cọc. Cụ thể ông T phải trả cho tôi số tiền 1.800.000.000 đồng. Ông Trương Văn T đã trả 1.250.000.000 đồng còn lại 550.000.000 đồng ông Trương Văn T phải có nghĩa vụ thanh toán cho tôi.

Tại các bản tự khai và hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn Trương Văn T trình bày:

Giữa ông và ông Mai Thanh P có ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 682, tờ bản đồ số 8, diện tích 1100m^2 tại thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình chủ sử dụng đất hợp pháp là bà Mai Thị T (mẹ đẻ của ông). Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng thì mẹ ông không đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên, đến ngày 06/02/2021 ông đã đưa số tiền 1.250.000.000 đồng (trong đó tiền cọc 450.000.000 đồng và tiền đền bù 800.000.000 đồng) trả lại cho ông Mai Thanh P, ông nghĩ rằng theo giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất thì ông phải đền bù cho ông P gấp 3 lần số tiền đã đặt cọc, nay ông P khởi kiện yêu cầu tôi phải đền bù hợp đồng đặt cọc số tiền còn lại là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) ông không đồng ý, vì hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/01/2021 thuộc trường hợp vô hiệu và buộc ông P trả lại cho ông số tiền 800.000.000 đồng mà ông P đã nhận. Ông cho rằng thửa đất ông ký Giấy nhận tiền đặt cọc là của mẹ ông là bà Mai Thị T, ông đã trao đổi với mẹ ông về việc chuyển nhượng thửa đất trên nhưng mẹ ông không đồng ý, khi đứng ra nhận cọc bán đất không có sự đồng ý của bà T, mặc dù tôi đã thuyết phục nhưng mẹ tôi nhất quyết không đồng ý để tôi bán đất. Ông T nghĩ rằng đã đứng ra cam kết bán đất, vì danh dự bản thân cũng như gia đình nên ông đã gom góp số tiền 1.250.000.000 đồng để đưa cho ông P, nay ông P khởi kiện yêu cầu ông đền bù hợp đồng đặt cọc số tiền còn lại là 550.000.000 đồng, ông không đồng ý.

Tại Bản án số 02/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh P về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", buộc ông Trương Văn T phải trả lại cho ông P số tiền phạt cọc còn lại là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trương Văn T, cụ thể là yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2021 vô hiệu và yêu cầu ông P phải trả lại số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Trương Văn T phải chịu 62.000.000 đồng (Sáu mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 18.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2020/0002484, ngày 02/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q. Ông T còn phải nộp tiếp 44.000.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu đồng).

Trả lại cho ông Mai Thanh P 13.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2017/0007196, ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q.

Bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 17 tháng 02 năm 2022 bị đơn ông Trương Văn T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố " Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất" vô hiệu toàn bộ và buộc nguyên đơn ông Mai Thanh P phải trả cho bị đơn số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) đã nhận của bị đơn.

Ngày 16 tháng 5 năm 2022, bị đơn ông Trương Văn T làm đơn rút toàn bộ nội dung kháng cáo như sau: Nếu Nguyên đơn ông Mai Thanh P có thiện chí và không yêu cầu ông trả thêm số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng) thì ông sẽ tự nguyện rút đơn kháng cáo và rút yêu cầu đòi ông Mai Thanh Phương trả cho ông số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Ngày 19/5/2022, nguyên đơn ông Mai Thanh P có đơn đề nghị công nhận sự thỏa thuận với nội dung: Đồng ý nhận số tiền đền bù vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.250.000.000 (*một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng*) từ bị đơn ông Trương Văn T như biên bản thỏa thuận giải quyết đền bù đặt cọc vào ngày 06/02/2021. Không yêu cầu ông T trả thêm số tiền còn lại là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) như trong đơn khởi kiện đã yêu cầu.

Về án phí có giá ngạch: Hai bên sẽ thỏa thuận mỗi người chịu một nữa án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Các đương sự đã thống nhất thỏa thuận với nhau và không có ý kiến bổ sung gì thêm. Tại phiên tòa, các bên đương đương sự vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên ý kiến yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận theo văn bản đã gửi cho Tòa án ngày 19/5/2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm về vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại

phiên tòa: Ông Mai Thanh P đã nhận số tiền là: 1.250.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng) từ ông Trương Văn T vào ngày 06/02/2021. (Số tiền này ông Mai Thanh P đã nhận đủ). Không yêu cầu ông T phải trả thêm số tiền là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) như nội dung trong đơn khởi kiện. Ông Trương Văn T cũng không yêu cầu ông Mai Thanh P hoàn lại số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) mà ông P đã nhận.

Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn cùng nhất trí mỗi người chịu một nữa tiền án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền chênh lệch yêu cầu đền bù.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Ngày 11 tháng 02 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện Q xét xử sơ thẩm vụ án, đến ngày 17/02/2022 bị đơn ông Trương Văn T làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, căn cứ Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được xét xử phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn ông Trương Văn T vẫn giữ nguyên ý kiến: Nếu nguyên đơn ông Mai Thanh P không yêu cầu ông trả thêm số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc thì ông sẽ tự nguyện rút đơn kháng cáo và không yêu cầu ông Mai Thanh P trả cho ông số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) mà ông đã giao cho ông P sau khi hai bên thỏa thuận hủy cọc.

Ngày 18/5/2022: Nguyên đơn ông Mai Thanh P có đơn đề nghị công nhận sự thỏa thuận với nội dung: Ông đồng ý nhận số tiền đền bù vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.250.000.000 (một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng) từ bị đơn ông Trương Văn T như sự thỏa thuận giải quyết đền bù đặt cọc vào ngày 06/02/2021. Không yêu cầu ông T trả thêm số tiền còn lại là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) như trong đơn khởi kiện.Về án phí có giá ngạch: Thỏa thuận mỗi người chịu một nữa án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Tại biên bản thỏa thuận lập ngày 20/5/2022, các bên thống nhất thỏa thuận: Nguyên đơn ông Mai Thanh P đồng ý nhận số tiền đền bù vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.250.000.000 (một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng) từ bị đơn ông Trương Văn T như thỏa thuận giải quyết đền bù đặt cọc vào ngày 06/02/2021(Hai bên đã giao nhận đủ số tiền này). Không yêu cầu ông T trả thêm số tiền còn lại là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) như trong đơn khởi kiện. Ông Trương Văn T cũng không yêu cầu ông Mai Thanh P hoàn lại số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu đồng) mà ông P đã nhận. Về án phí: Các bên thỏa thuận mỗi bên chịu ½ án phí của vụ án.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét đây là sự thỏa thuận của của các đương sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4]. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Chịu theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Nguyên đơn và bị đơn cùng nhất trí mỗi người chịu một nữa tiền án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền chênh lệch yêu cầu đền bù.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí toà án, xử: Sửa bản án sơ thẩm:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

Nguyên đơn ông Mai Thanh P đồng ý nhận số tiền đền bù vi phạm hợp đồng đặt cọc là: 1.250.000.000 (một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng) từ bị đơn ông Trương Văn T như biên bản thỏa thuận giải quyết đền bù đặt cọc vào ngày 06/02/2021, không yêu cầu ông T trả thêm số tiền còn lại là: 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) như trong đơn khởi kiện. Ông Trương Văn T cũng không yêu cầu ông Mai Thanh P hoàn lại số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu đồng) mà ông P đã nhận.

2. Án phí: Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Nguyên đơn ông Mai Thanh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.000.000 đồng *Mười ba triệu đồng)* nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Phương đã nộp 13.000.000 đồng (*Mười ba triệu đồng*), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0007196 ngày 23/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

- Bị đơn ông Trương Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) theo biên lai số: AA/2020/0002484, ngày 02/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q. Ông T được nhận lại 5.000.000 đồng

- Án phí phúc thẩm: Ông Trương Văn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/0003833 ngày 25/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Ông T đã nộp đủ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 16/6/2022).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Võ Bá Lưu

Nơi nhận
-VKSND tỉnh;
- Cục THA dân sự tỉnh;
- Tòa án nhân dân huyện Q;
- Chi cục THA DS huyện Q;
- Người tham gia tố tụng;
-Lưu hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Bá Lưu

Nơi nhận
-VKSND tỉnh;
- Cục THA dân sự tỉnh;
- Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh;
- Chi cục THA DS huyện Quảng Ninh;
- Người tham gia tố tụng;
-Lưu hồ sơ, Tòa DS, VP.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA