TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2020/DSPT
Ngày 13/02/2020
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

-***Thư ký phiên tòa***: Bà Bùi Thị Hồng Sương -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

-***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa*** :Bà Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2019/TLPT-DS ngày 02/12/2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:23/2020/QĐPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Hồ Ngọc Ph, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số 08, đường 30/4, Phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Anh Bùi Văn Ngọc Th, sinh năm 1979 (vắng);

Địa chỉ: Số 67/25/31, đường Phó Cơ Đ, Khóm 5, Phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người đại diện hợp pháp của anh Th là* anh Trần Hồ N, sinh năm 1987(Giấy ủy quyền ngày 08/10/2019, có mặt).

Địa chỉ: Số 112A, đường Nguyễn H, Phường 2, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

- *Người kháng cáo*: Anh Bùi Văn Ngọc Th là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2019, bảng tường trình bổ sung đề ngày 14/8/2019 và quá trình giải quyết vụ án, anh Hồ Ngọc Ph trình bày: Ngày 19/11/2018, anh Ph và anh Bùi Văn Ngọc Th có làm giấy biên nhận đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích 2.050m^2 đất trồng cây lâu năm và thổ cư với giá 2.200.000 đồng/1m^2, anh Ph đặt cọc cho anh Th số tiền 180.000.000 đồng. Ngày 20/12/2018 vợ chồng anh Th đến gặp anh Ph bàn việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua bàn bạc, hai bên thống nhất 10 ngày sau kể từ ngày 20/12/2018 anh Th có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Ph như nội dung thể hiện trong giấy biên nhận đặt cọc. Sau đó, anh Th không thực hiện theo cam kết mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Anh Ph yêu cầu anh Th thực hiện nghĩa vụ thì anh Th năn nỉ gửi lại tiền đặt cọc, anh Ph đồng ý. Khoảng 15 ngày sau, anh Th đưa cho anh Ph giấy biên nhận tiền với nội dung anh Th trả lại anh Ph số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng nhưng thực tế anh Th chỉ đưa anh Ph số tiền 100.000.000 đồng; anh Ph không đồng ý và nhiều lần yêu cầu anh Th trả lại tiền đặt cọc nhưng anh Th không trả. Vì vậy, anh Ph khởi kiện yêu cầu anh Th trả lại số tiền đặt cọc và tiền bồi thường thiệt hại về việc vi phạm hợp đồng tổng cộng là 360.000.000 đồng.

- Bị đơn anh Bùi Văn Ngọc Th và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ngày 19/11/2018, anh Ph có làm giấy biên nhận đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích 2.050m^{2}đất trồng cây lâu năm và thổ cư với giá 2.200.000 đồng/1m^2, anh Th có nhận tiền đặt cọc của anh Hồ Ngọc Ph là 180.000.000 đồng có viết giấy biên nhận đặt cọc. Anh Th đã nhiều lần điện thoại nhắc nhở anh Ph cùng anh ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh Ph đều thoái thác và hẹn hết lần này đến lần khác. Sau đó, anh Th đã đến gặp anh Ph nhằm mục đích ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng anh Ph tiếp tục hẹn và viện lý do chờ bán cá đang nuôi mới có tiền mua đất; có lần anh Ph nói cá còn nhỏ nên chưa bán được và bảo anh Th đợi để anh Ph vay tiền ngân hàng; khi nào ngân hàng cho anh Ph vay tiền thì anh Ph cùng anh Th ra phòng công chứng ký kết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Th đợi đến ngày 19/01/2019 là ngày hết thời hạn cam kết mua bán đất theo nội dung giấy biên nhận đặt cọc mà anh Ph vẫn không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Th. Đến ngày 15/3/2019 là sau 01 tháng 26 ngày kể từ ngày hết thời hạn hợp đồng đặt cọc mua bán đất, anh Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác sau ngày nhận tiền đặt cọc của anh Ph là 03 tháng 26 ngày, trong khi nội dung thỏa thuận tại giấy biên nhận đặt cọc là 02 tháng . Anh Ph yêu cầu anh Th trả số tiền

đặt cọc và tiền bồi thường thiệt hại về việc vi phạm hợp đồng tổng cộng là 360.000.000 đồng thì anh Th không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hồ Ngọc Ph.

Buộc bị đơn anh Bùi Văn Ngọc Th trả nguyên đơn anh Hồ Ngọc Ph theo giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/11/2018 và số tiền bồi thường thiệt hại về việc vi phạm hợp đồng theo giấy biên nhận đặt cọc tổng cộng là 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/11/2019 bị đơn anh Th kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sửa lại phần án phí sơ thẩm buộc anh Th phải chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo là anh Th do anh N đại diện thay đổi kháng cáo là đồng ý vô hiệu hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.050m^2, loại đất thổ vườn theo giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/11/2018; anh Th đồng ý trả lại anh Ph số tiền nhận đặt cọc 180.000.000 đồng. Anh Th tự nguyện nộp án phí sơ thẩm.

- Anh Ph không yêu cầu anh Th trả số tiền thiệt hại 180.000.000đ, đồng ý vô hiệu hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.050m^2, loại đất thổ vườn theo giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/11/2018; anh Phước đồng ý nhận số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng do anh Th trả.

Quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau :

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 anh Hồ Ngọc Ph và anh Bùi Văn Ngọc Th có anh Trần Hồ N làm đại diện theo ủy quyền.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm;
- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/11/2018.
- Buộc anh Th có nghĩa vụ trả lại trả lại cho anh Ph số tiền đặt cọc 180.000.000đ.
- Buộc anh Th phải chịu 9.000.000đ án phí sơ thẩm và phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm xét xử ngày 21/10/2019 đến ngày 11/11/2019 nhận đơn kháng cáo của anh Th còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Th và nguyên đơn anh Ph tự nguyện thỏa thuận như sau: Vô hiệu hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.050m^2, loại đất thổ vườn theo giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/11/2018; Anh Th có nghĩa vụ trả anh Ph số tiền đặt cọc 180.000.000đ . Xét sự thỏa thuận giữa người đại diện hợp pháp của anh Th và anh Ph là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử thống nhất công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự và sửa bản án sơ thẩm.

[3]Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là anh Th không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm là 180.000.000đ x 5%= 9.000.000đ, anh Th tự nguyện nộp 9.000.000đ; anh Ph không phải nộp án phí sơ thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Sửa bản án sơ thẩm số 117/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

1. Sự thỏa thuận của anh Bùi Văn Ngọc Th và anh Hồ Ngọc Ph cụ thể như sau:

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.050m^2, loại đất thổ vườn theo giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/11/2018.

- Anh Bùi Văn Ngọc Th có nghĩa vụ trả anh Hồ Ngọc Ph số tiền đặt cọc 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí : Áp dụng Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Anh Bùi Văn Ngọc Th không phải nộp án phí phúc thẩm; Anh Bùi Văn Ngọc Th tự nguyện nộp án phí sơ thẩm 9.000.000đ (chín triệu đồng) được khấu trừ số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005021 ngày 14/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long; Anh Bùi Văn Ngọc Th phải nộp tiếp số tiền 8.700.000đ (tám triệu bảy trăm ngàn đồng).

- Anh Hồ Ngọc Ph không phải nộp án phí sơ thẩm; Hoàn trả anh Hồ Ngọc Ph tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) theo biên lai thu số 0004684 ngày 10/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC Tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tp V;
- Chi Cục THADS tp V;
- Các đương sự;
- Lưu HS; Tổ HC-TP; TDS.

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

Trần Thị Ngọc Dung