

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 09/2020/DSPT
Ngày: 26/02/2020
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Mai Tấn Hoàng;

Các Thẩm phán : Ông Nguyễn Hữu Trúc và bà Vũ Ngọc Hà

- Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Thị Thu Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Trần Thị Thu Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DSST ngày 01 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tuy A có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2020/QĐPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Th, sinh năm 1974; Nơi cư trú: thôn Chính Ngh, xã An P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt

2. **Bị đơn:** Ông Phạm Ngọc Tr, sinh năm 1979; Nơi cư trú: thôn Diêm H, xã An H, huyện Tuy A, tỉnh Phú Yên. Có mặt

3. Người kháng cáo: Ông Phạm Ngọc Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/12/2018, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Th trình bày: Thông qua mạng xã hội, vào tháng 10/2018 bà đồng ý nhận chuyển nhượng 83,75 m² đất tại thôn Chính Ngh, xã An P, thành phố T, tỉnh Phú Yên của ông Phạm Ngọc Tr. Để thực hiện việc lập hợp đồng bà đã gặp ông Tr và đến tại thửa đất để xem xét, vì tin tưởng ông Tr

nên bà không xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tiến hành ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 12/10/2018, theo hợp đồng bà giao cho ông Tr 50.000.000đ để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng, số tiền còn lại 610.000.000đ sẽ giao sau 1 tháng, ngay sau khi nhận tiền cọc ông Tr phải thực hiện ngay thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông Tr không thực hiện. Đến ngày 07/11/2018 bà phát hiện diện tích đất nói trên không thuộc quyền sử dụng đất của ông Tr mà do người khác đứng tên, nên bà yêu cầu ông Tr trả lại cọc nhưng ông Tr không trả, nên bà yêu cầu ông Tr phải trả lại 50.000.000đ và không yêu cầu tính lãi.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Ngọc Tr trình bày: Thông qua người môi giới đất là anh Trường (không biết họ tên đầy đủ), được biết bà Th có nhu cầu mua đất nên ông nói với anh Trường thỏa thuận giá cả với chị Thủy, sau khi hai bên thống nhất giá cả, ngày 12/10/2018 bà Th có ra nhà ông tại thôn Chính Ngh, An P, thành phố T để đặt cọc thực hiện việc chuyển nhượng đất. Ông có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 314, tờ bản đồ số 14 tại thôn Chính Ngh, An P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị M và ông cho bà Th xem, bà Th đồng ý lập hợp đồng đặt cọc và giao cho ông 50.000.000đ, ông giao lại cho ông Tr 8.000.000đ tiền hoa hồng. Theo hợp đồng thì sau ngày đặt cọc một tháng bà Th phải trả đủ cho ông số tiền 610.000.000đ, nếu không mua phải mất tiền đặt cọc nhưng ông vẫn đồng ý trả tiền cho bà Th và xin trả dần làm 5 đợt, thời gian bắt đầu từ tháng 4/2020.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tuy A đã quyết định:

Áp dụng Điều 35; Điều 147 BLTTDS 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Th; buộc ông Phạm Ngọc Tr phải trả cho bà Th số tiền 50.000.000đ.

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

Ngày 06/10/2019, Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và Bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên được ghi nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên đương sự tại phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Ông Phạm Ngọc Tr kháng cáo bản án nhưng tại phiên tòa Phúc thẩm ông Tr và bà Th thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nên được ghi nhận ông Tr phải hoàn trả lại cho bà Th 50.000.000đ tiền đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 83,75m² tại thửa 314, tờ bản đồ số 14 tại thôn Chính Ngh, xã An P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Đây là tình tiết mới phát sinh ở cấp phúc thẩm nên cần sửa bản án sơ thẩm, ông Tr phải hoàn trả lại cho bà Th 50.000.000đ.

Về án phí: Hai bên thống nhất mỗi người chịu ½ án phí DSST, Riêng án phí DSPT đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị Th và ông Phạm Ngọc Tr – Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 35; Điều 147 BLTTDS 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Th theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2018.

Ông Phạm Ngọc Tr phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị Th 50.000.000đ về khoản tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì phải trả lãi theo lãi

suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành.

2. Về án phí:

Bà Trần Thị Th phải chịu 1.250.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Đã nộp đủ tại biên lai thu tiền số 0007506 ngày 03/01/2019 của chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy A.

Ông Phạm Ngọc Tr phải chịu 1.250.000đ án phí án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0011755 của chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy A, nên còn phải nộp 1.250.000 đồng.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện Tuy A (2);
- Chi cục THADS huyện Tuy A;
- P.KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Mai Tấn Hoàng