

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 11/2020/DS-PT

Ngày 25/02/2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung.

Ông Vũ Việt Dũng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:* Ông Ngô Văn Hùng- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2019/DSST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2020/QĐPT-DS ngày 06/02/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2020/QĐPT-DS ngày 18/02/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1969; địa chỉ: K136/35 đường H, tổ 34, phường T, quận H, thành phố Đ. Ông Nguyễn Văn A ủy quyền cho ông

Nguyễn Thanh S– Sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 94 cũ nay là tổ 44 phường C, quận T, TP. Đ; ông Nguyễn Phước C- Sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 51 phường X, quận T, TP. Đ. (Theo giấy ủy quyền ngày 07/02/2020). Ông S có mặt. Ông C có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1979; địa chỉ: Tổ 79 đường T 8, phường H, quận L, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn L*: Ông Lê Hữu P– Luật sư công tác tại Công ty luật TNHH MTV Hữu Phúc và cộng sự thuộc Đoàn luật sư TP. Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Đinh C, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 67 phường H, quận L, thành phố Đ. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn* là ông Nguyễn Văn A và *đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn* là ông Nguyễn Phước C và ông Nguyễn Thanh S trình bày: Thông qua Ông Đinh C, ngày 15/3/2019, ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn Văn L cùng nhau ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 692 + 693, tờ bản đồ số 09, diện tích 125m² tại địa chỉ tổ 109, Thanh Vinh 8, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 690.000.000 đồng. Ông A đặt cọc cho Ông L 200.000.000 đồng. Ông L đã cam kết với ông A cùng làm giấy tờ trong vòng 10 ngày (Kể từ ngày 15/3/2019 – 25/3/2019) sẽ cùng với ông Nguyễn Văn A làm thủ tục công chứng, để chuyển nhượng lô đất trên cho ông A, ông A sẽ phải giao đủ số tiền còn thiếu cho ông L. Nhưng sau đó các bên không thực hiện đúng như cam kết. Ngày 20/3/2019, Ông A yêu cầu ông L giao bản chính đơn xin giao đất làm nhà nói trên thì ông L không đưa cho ông A. Ông A phát hiện có dấu hiệu giả mạo nên ông A có liên lạc với ông L để giải quyết hợp đồng đặt cọc nhưng ông L không chịu gặp, đồng thời ông L đã bán thửa đất trên cho người khác. Vì vậy, ông A đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô

hiệu, buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông A 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và không yêu cầu phạt cọc.

- *Bị đơn là ông Nguyễn Văn L trình bày:* Ông xác nhận với ông Nguyễn Văn A có nhận của ông A số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất với giá tiền là 690.000.000 đồng. Mảnh đất đó ông mua của chị Hồ Thị Hoàng D bằng giấy viết tay, không có giấy tờ, ông cũng đã nói rõ với ông A và ông A nhất trí mua. Hai bên thỏa thuận đến ngày 25/3/2019 ra công chứng thì ông A sẽ giao hết số tiền còn lại. Nếu ông A không giao hết số tiền để mua đất thì ông A phải chịu mất tiền đặt cọc. Đến ngày ra công chứng, ông A không chùng tiền như đã thỏa thuận, ông đã báo lại với người môi giới là ông Đinh C và đồng ý đợi thêm vài ngày nữa nhưng không thể hiện nội dung trên giấy tờ. Tuy nhiên, ông A không tiến hành giao đủ tiền để mua thửa đất đó nên ông A phải chịu mất tiền cọc nên ông không đồng ý trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng như ông A yêu cầu.

- *Người làm chứng:* Ông Đinh C trình bày: Ông có chứng kiến việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn Văn L và có ký vào Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2019 với tư cách là người làm chứng. Khi đó, ông A có đặt cọc cho ông L số tiền 200.000.000 đồng, lô đất trên ông L mua của bà D cũng chỉ có giấy tờ viết tay không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bán lại cho ông A. Ông cũng có nói với ông A là lô đất nêu trên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông A vẫn đồng ý mua. Do ông A không chùng đủ tiền như đã thỏa thuận nên phải chịu mất tiền cọc.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2019/DSST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ vào: Điều 235 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 117, 122, 123, 131, 328, 407 BLDS, Khoản 1 Điều 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn Văn L vô hiệu. Xử: Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền 200.000.0000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành đầy đủ số tiền phải thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí DSST số tiền 10.000.000 đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp 5.000.000 đồng tại biên lai thu số 0006267 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/11/2019, ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Không đồng ý phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị xem xét lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Văn L phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng). Chia làm 2 đợt:

+ Đợt 1: Vào ngày 25/3/2020 trả trước 65.000.000 đồng.

+ Đợt 2: Vào ngày 25/5/2020 trả tiếp 65.000.000 đồng là xong dứt điểm.

- Về án phí DSST: Ông Nguyễn Văn L phải chịu: 6.500.000 đồng.

[2] Xét sự thỏa thuận của họ tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

[3] Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, nên người kháng cáo là ông Nguyễn Văn L phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại Khoản 5 Điều 29 của 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.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa; Sửa Bản án sơ thẩm số: 40/2019/DSST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc như sau:

Ông Nguyễn Văn L phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng). Chia làm 2 đợt:

+ Đợt 1: Vào ngày 25/3/2020 trả trước 65.000.000 đồng.

+ Đợt 2: Vào ngày 25/5/2020 trả tiếp 65.000.000 đồng là xong dứt điểm.

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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí DSST: Ông Nguyễn Văn L phải chịu: 6.500.000 đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0006267 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu thành phố Đà Nẵng.

3. Án phí DSPT: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004040 ngày 28/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu TP Đà Nẵng.

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

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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé