

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 31/2021/DS-PT

Ngày: 02 - 3 - 2021

“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 CẦN THƠ**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Vân

- Các thẩm phán : 1/ Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

2/ Bà Trương Thị Liên

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 03 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 229/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2021/QĐ-PT ngày 04/02/2021 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn Th

Địa chỉ: phường X, quận K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thanh T (theo văn bản ủy quyền ngày 28/6/2019).

Địa chỉ: Khu dân cư P, phường P, quận R, thành phố Cần Thơ.

2. ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn Đ, bà La Thị L

Cùng địa chỉ: phường L, quận K, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ II

Địa chỉ: phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Ông Võ Trường H(Theo giấy ủy quyền ngày 20/11/2018)

Địa chỉ: phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

3.2. Nguyễn Minh H

3.3. Nguyễn Minh R

3.4. Nguyễn Thị Mỹ H

3.5. Nguyễn Thị Tuyết M

3.6. Nguyễn Tân L

3.7. Nguyễn Thị Kim N

Cùng địa chỉ: phường L, quận K, thành phố Cần Thơ.

(Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 09/10/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Vào ngày 05/01/2018 ông và vợ chồng bà La Thị L, ông Nguyễn Văn Đ cùng nhau lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Theo hợp đồng này, bà L và ông Đ đồng ý chuyển nhượng cho ông toàn bộ nhà, đất tọa lạc tại số 22 đường V, phường L, quận K, thành phố Cần Thơ, giá chuyển nhượng là 3.600.000.000đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng). Thỏa thuận phương thức thanh toán như sau:

+ Đặt cọc 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) vào ngày 05/01/2018 – là ngày làm hợp đồng đặt cọc giấy tay.

+ Ngày 06/3/2018: Ông sẽ thanh toán 3.000.000.000đồng còn lại và hai bên sẽ cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng số 02 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

Ngoài ra cả hai còn cam kết đến ngày 10/01/2018 sẽ cùng nhau ra công chứng để công chứng lại hợp đồng đặt cọc. Toàn bộ chi phí chuyển nhượng sẽ do bên ông trả. Các bên cam kết thực hiện đúng hợp đồng. Nếu bên nào vi phạm sẽ mất cọc hoặc bị phạt cọc. Ngay cùng ngày 05/01/2018 ông đã đặt cọc 600.000.000đồng cho ông Đ, và bà L có sự chứng kiến của ông Trương Thái H. Sau đó do tin tưởng vợ chồng bà L, ông Đ nên ông không yêu cầu phải công chứng hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận (ngày 10/01/2018). Đến ngày 06/3/2018 là ngày hai bên giao ước cùng nhau thanh toán số tiền còn lại và ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trước đó do có công việc nên ông đi Trà Vinh và không thu xếp để về được nên ông đã chủ động gọi điện thoại cho ông Đ xin dời ngày trả tiền và công chứng hợp đồng. Ông Đ đồng ý, bảo với ông qua điện thoại là khi nào chú về thì tính và bảo ông sắp xếp để chuyển nhượng sớm. Ông cho rằng hai bên đã thỏa thuận xong

nên yên tâm giải quyết công việc của mình. Đến ngày 11/3/2018 (tức là sau 05 ngày) ông trở về Cần Thơ và chủ động liên lạc qua điện thoại cho ông Đ chuẩn bị giấy tờ nhà đất để ông đến trả tiền và đi công chứng thì ông Đ thay đổi thái độ, cho rằng ông vi phạm hợp đồng nên vợ chồng ông không đồng ý bán nữa. Trao đổi qua điện thoại, thấy thái độ ông Đ căng thẳng và muốn thay đổi nên ông đã nhờ anh Nguyễn Quốc Đ(cảnh sát KV2-C an phường L) và anh C (Trưởng ban nhân dân KV2) là những người quen biết với ông Đ, bà L đến nhà ông bà để đàm phán tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng như hai bên đã thỏa thuận trước đây nhưng không có kết quả; đến ngày 14/4/2018 ông lại nhờ tiếp anh B (tổ trưởng tổ tự quản 14-KV2), anh Hoàng B(CSKV 1) tiếp tục đàm phán về việc mua bán nhà đất nêu trên. Ông Đ, bà L vẫn tìm cách hoãn binh. Đầu tháng 5/2018 ông cùng với ông B, ông Trà tiếp tục đến nhà ông Đ, bà L để thương lượng. Lần này ông Đ vẫn tỏ thái độ thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, còn bà L thì nói *“Để chúng tôi tính lại, nếu bán thì bán theo giá thị trường, tôi có số điện thoại của anh mà”*. Ngày 10/10/2018 ông cùng ông B, ông Trà và luật sư đến nhà ông Đ, bà L đàm phán tiếp. Lần này, ông Đ, bà L và con rể tỏ thái độ gay gắt và trả lời thẳng là không bán nữa và không trả lại cho ông 600.000.000đồng tiền đặt cọc. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Đ, bà L hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là 1.200.000.000đồng cho ông.

** Tại bản tự khai ngày 21/11/2018 và trong các tờ trình bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà La Thị L trình bày:*

Vào ngày 05/01/2018 ông Th có đặt cọc số tiền 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) và hẹn ngày 06/3/2018 thanh toán đủ số tiền còn lại là 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng) theo hợp đồng nhận cọc mua đất (nhà) số 01/2018 ngày 05/01/2018 với các nội dung được tóm tắt như sau:

Điều 1: Nội dung đặt cọc

Ông Nguyễn Văn Th là bên giao cọc (gọi tắt là bên A) đồng ý giao cho Nguyễn Văn Đ là bên nhận cọc (gọi tắt là bên B) số tiền: 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) để đặt cọc cho việc mua nhà và đất.

Điều 2: Giá cả thỏa thuận chuyển nhượng thống nhất là 3.600.000.000đ (ba tỉ sáu trăm triệu đồng).

Điều 3: Phương thức thanh toán:

Lần 1: Bên A đặt cọc cho bên B số tiền 600.000.000đ vào ngày 05/01/2018.

Lần 2: Bên A thanh toán tiếp cho bên B số tiền còn lại là 3.000.000.000đ vào ngày 06/03/2018 là hợp đồng công chứng mua bán tại phòng công chứng số 2 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận K, thành phố Cần Thơ.

Và có hẹn 10/01/2018 sẽ công chứng hợp đồng nhận đặt cọc tại phòng công chứng số 2 nhưng đến ngày 10/01/2018 bên anh Th có đến nhà ông thỏa thuận miệng “khởi ra công chứng đề khoảng từ ngày 20/01/2018 đến ngày 25/01/2018 sẽ thanh toán trước 06/03/2018 và ra công chứng luôn và khi công chứng mua bán xong thì trong vòng 1 tháng gia đình tôi giao đất và nhà cho anh Th”, vợ chồng ông bà cũng

muốn sớm để kịp ngày tốt cất nhà nên cũng đồng ý. Gia đình ông bà cũng bàn bạc tìm mua đất, san lấp, cất nhà để kịp giao trả đất cho ông Th.

Gia đình ông đã đặt cọc mua đất ở đường nhà nghỉ Việt T với số tiền 100.000.000đồng hẹn đến ngày 26/01/2018 sẽ thanh toán tiếp 900.000.000đồng nhưng đến ngày hẹn (20/01/2018 – 25/01/2018) ông Th không giao tiền như thỏa thuận, liên lạc với ông Th qua điện thoại thì ông Th nói căn cứ theo hợp đồng đến ngày 06/3/2018 ông Th mới giao tiền, không có tiền giao cho bên bán đất như đã thỏa thuận nên ông phải chịu mất cọc.

Vì lo không kịp thời gian giao nhà cho ông Th theo thỏa thuận nên gia đình ông dò hỏi mua đất khác ở Bà Vèn Cái Răng nghĩ là lần này ông Th thực hiện đúng hợp đồng nên ngày 02/02/2018 tôi có đến nhà ông Lê Hoàng T làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và sẽ thanh toán tiếp vào ngày 12/03/2018. Do đất này trồng cây lâu năm chưa có mặt bằng nên ông có mướn thợ cưa cây, xe cuốc san lấp mặt bằng và bơm cát, mướn thầu xây dựng lên bằng vẽ để chuẩn bị cất nhà, và chỉ đợi ông Th giao tiền là gia đình ông tiến hành khởi công cất nhà ngay.

Đến hẹn 06/3/2018, điện thoại mãi cho ông Th không được con gái ông có nhắn tin hẹn anh 08 giờ ra phòng công chứng giao dịch tiếp hợp đồng. Ra phòng công chứng đợi nhưng ông Th không đến, ông có vô hỏi công chứng viên về tình trạng của mình, công chứng viên kêu ông ghé nhà tìm anh Th; xem địa chỉ trên hợp đồng, ông tìm đến nhà anh Th nhưng không gặp mà gặp một chị ở cạnh nhà xưng là chị ông Th, ông có trình bày hoàn cảnh của mình và nhờ chị này điện cho ông Th liên lạc lại với gia đình ông để giải quyết chứ không có tiền là ông mất cọc nữa, chị này vô phòng một lát và bước ra nói với ông: Em về đi không sao đâu Th đi lo chạy tiền.

Sau đó ông có tìm ông H để nhờ liên hệ với ông Th nhưng cũng không thấy ông Th liên lạc lại với ông. Một lần nữa ông phải chịu mất tiền cọc do không có tiền giao cho anh T như đã thỏa thuận. Do ông Th không thực hiện đúng theo hợp đồng nên gia đình ông không giao dịch tiếp hợp đồng này. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho gia đình ông theo đúng hợp đồng đặt cọc, ông Th không thực hiện đúng hợp đồng sẽ mất tiền cọc như đã nêu tại điều 4 của hợp đồng đã ký.

** Tại bản tự khai ngày 21/11/2018 ông Võ Trường H– Đại diện ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam trình bày:*

Theo hợp đồng tín dụng số 03.16042018.7/HĐTD ký ngày 19/4/2018 được ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam-PGD H (gọi tắt là Ngân hàng) với ông Nguyễn Văn Đ, bà La Thị L, theo đó bên ông Đ, bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 03.16042018.7/HĐTC ngày 19/4/2018 được Văn phòng CC 24H chứng thực ngày 19/4/2018 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận K, thành phố Cần Thơ ngày 20/4/2018. Nay ông Đ, bà L có tranh chấp tại vụ kiện khác, về vấn đề này Ngân hàng có ý kiến như sau:

Một là: Ông Đ, bà L tự thỏa thuận với nguyên đơn trong vụ tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo vụ kiện mà Tòa án quận K triệu tập các đương sự, Ngân hàng

chúng tôi không tham gia trong vấn đề này. Đồng thời Ngân hàng vẫn đề ông bà thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hợp đồng nêu trên đến hạn.

Hai là: Vì một lý do nào đó hai bên không thỏa thuận được, Tòa án tuyên xử lý tài sản nêu trên để thực hiện nghĩa vụ thì đề nghị cơ quan ưu tiên thanh toán nợ tại Ngân hàng chúng tôi trước. Ngân hàng sẽ xuất tài sản giao cho các cơ quan có liên quan trong quá trình xử lý tài sản.

Ba là: Nếu đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký mà ông Đ, bà L vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết thì Ngân hàng chúng tôi sẽ khởi kiện ở vụ kiện khác.

Đồng thời ngày 22/11/2018 ông Võ Trường H đã có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

** Tại bản tự khai ngày 19/02/2020, bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:*

Vào ngày 05/01/2018, ông Nguyễn Văn Th và ông Trương Thái H (người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc) có đến nhà để trao đổi và ký kết hợp đồng đặt cọc mua đất và sau thời gian chờ đợi thì cha của bà là Nguyễn Văn Đ và mẹ của bà là La Thị L là người đứng ra ký kết với ông Th. Đến ngày 06/3/2018 đến hạn giao dịch, sau do ông Th yêu cầu chuyển khoản nên bà có đi mở tài khoản ở Ngân hàng công thương, trong ngày vẫn không thấy ông Th chuyển khoản nên tôi có điện thoại cho ông Th bằng số điện thoại của mình và tin nhắn còn lưu.

** Tại các bản tự khai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Minh R, Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:*

Đối với tài sản được nhà nước cấp ghi đất hộ ông Nguyễn Văn Đ nhưng thực tế đây là tài sản riêng của ông Đ, bà L nên các ông bà không có ý kiến gì đối với việc ký hợp đồng nhận cọc mua đất (nhà) với ông Nguyễn Văn Th. Do bận đi làm thường xuyên nên các ông bà đều có yêu cầu xét xử vắng mặt.

** Tại bản tự khai, người làm chứng – ông Trần Văn B trình bày:* Vào khoản đầu tháng 4 năm 2019 ông Th có xuống nhờ ông đến để chứng kiến cho ông thỏa thuận với vợ chồng ông Đ nhưng không thành vì đã trễ hạn hợp đồng quá lâu không thương lượng mua bán gì nữa. Ông chỉ chứng kiến sự việc có bấy nhiêu thôi ngoài ra ông không biết gì, ông xin vắng mặt.

Tại bản án số 47/2020/DSST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân quận K, Hội đồng xét xử đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà La Thị L về việc yêu cầu bị đơn trả lại 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng do hợp đồng đặt cọc đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và do bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà như đã thỏa thuận với nguyên đơn.

- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận thể hiện ở nội dung hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn phải chịu mất cọc.

- Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các đương sự đều thừa nhận có thỏa thuận mua bán nhà, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc. Thực hiện theo hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 600.000.000 đồng tiền cọc; ngày 06/3/2018 nguyên đơn giao tiếp 03 tỷ đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Tuy nhiên, do nguyên đơn không thực hiện việc đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất cọc theo như thỏa thuận giữa các bên thể hiện tại Điều 4 của Hợp đồng. Do đó kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị giữ y 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường một khoản tiền bằng với tiền đặt cọc, chứng cứ nguyên đơn cung cấp khi khởi kiện là Hợp đồng nhận cọc mua đất (nhà) có chữ ký ghi tên nguyên đơn và bị đơn. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận K, thành phố Cần Thơ nên Tòa án nhân dân quận K, thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết về quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ II, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Minh R, bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Tuyết M đều có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án nhân dân quận K xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn với các lý do: Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu; hợp đồng không tiếp tục thực hiện được là do lỗi của hai bên. Xét thấy:

[3.1] Lời khai của nguyên đơn và bị đơn thống nhất ngày 05-01-2018, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận mua bán căn nhà và đất số 22 đường V, phường L, quận K, thành phố Cần Thơ, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 600.000.000đồng tiền cọc và hai bên có lập “*Hợp đồng nhận cọc mua đất (nhà) – hợp đồng viết tay*”. Tại thời điểm thực hiện giao dịch nguyên đơn và bị đơn đều có năng lực hành vi dân sự; tự nguyện tham gia giao dịch, hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật, mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do đó đủ cơ sở xác định giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa mãn các quy định về việc đặt cọc theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự và các điều kiện có hiệu lực của việc đặt cọc theo tinh thần hướng dẫn tại nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao việc đặt cọc.

[3.2] Nguyên đơn cho rằng việc mua bán nhà và đất nêu trên không tiếp tục thực hiện được là do lỗi của cả hai bên, trong đó lỗi của bị đơn là không đồng ý tiếp tục bán nhà cho nguyên đơn, nên yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc. Thấy rằng, nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 05-01-2018 thể hiện nguyên đơn đồng ý giao cho bị đơn số tiền 600.000.000đồng để đặt cọc cho việc mua nhà và đất; giá cả thỏa thuận chuyển nhượng thống nhất là 3.600.000.000đ (ba tỉ sáu trăm triệu đồng). Phương thức thanh toán:

Lần 1: Bên A đặt cọc cho bên B số tiền 600.000.000đ vào ngày 05/01/2018.

Lần 2: Bên A thanh toán tiếp cho bên B số tiền còn lại là 3.000.000.000đồng vào ngày 06/03/2018 là hợp đồng công chứng mua bán tại phòng công chứng số 2 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận K, thành phố Cần Thơ.

Lần 3: Ngày 10/01/2018 sẽ công chứng hợp đồng nhận đặt cọc tại phòng công chứng số 2.

[3.3] Nguyên đơn và bị đơn cũng khai thống nhất việc thanh toán số tiền 3.000.000.000đồng sẽ được thực hiện theo phương thức chuyển khoản. Theo yêu cầu của phía nguyên đơn, phía bị đơn cũng đã mở tài khoản tại Ngân hàng công thương vào ngày 06/3/2018. Tuy nhiên, nguyên đơn cũng thừa nhận ngày 06/3/2018 không có mặt ở Cần Thơ để thực hiện ký và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng cũng như không chuyển khoản tiền mua bán nhà cho bị đơn như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn cho rằng có liên hệ qua điện thoại với bị đơn để xin lùi ngày ký hợp đồng và bị đơn đã đồng ý, phần trình bày này không được phía bị đơn thừa nhận và nguyên đơn cũng không có chứng cứ nào chứng minh cho vấn đề này nên có cơ sở để xác định việc mua bán nhà giữa nguyên đơn và bị đơn không tiếp tục thực hiện được là do nguyên đơn không thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc.

[4] Tại Điều 4 hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2018 thể hiện: Hai bên cam kết thực hiện đúng theo hợp đồng. Nếu bên không thực hiện đúng theo hợp đồng thì phải trả cho bên A gấp đôi tiền nhận cọc, ngược lại nếu bên A không thực hiện đúng hợp đồng thì sẽ mất tiền đã đặt cọc. Do phía nguyên đơn không thực hiện

đúng theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn như đã nhận định ở trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn phải trả lại số tiền 600.000.000đồng đã đặt cọc là phù hợp.

[5] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào mới nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát giữ y Bản án sơ thẩm.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại.

[7] Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ : Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th. Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2020/DSST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Cần Thơ giữa nguyên đơn Nguyễn Văn Th với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà La Thị L.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà La Thị L về việc yêu cầu bị đơn trả lại 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

Đình chỉ xét xử đối với việc rút yêu cầu tiền phạt cọc 600.000.000 đồng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà La Thị L.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th phải nộp 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng). Chuyển số tiền 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí do nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th đã nộp theo biên lai thu số 001969 ngày 23/10/2018 thành án phí, ông Nguyễn Văn Th còn phải nộp tiếp 4.000.000đồng (bốn triệu đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Th phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Th đã nộp theo biên lai thu số 003045 ngày 10/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Cần Thơ, ông Th không phải nộp thêm tiền án phí dân sự phúc thẩm

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, 7a, 7b 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 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Đương sự
- VKSND-TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THA.DS Q. Ninh Kiều;
- Lưu (2b).

(Đã ký)

Huỳnh Thị Bích Vân

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Thị Liên

Bùi Thị Cẩm Thúy

Huỳnh Thị Bích Vân