

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TN**

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

Bản án số: 308/2019/DS-PT
Ngày: 27-12-2019
V/v Tranh chấp về hợp đồng
đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Các thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Sơn

2. Bà Nguyễn Thị Thúy P

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mến, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh TN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TN tham gia phiên toà:
Ông Nguyễn Minh Tâm, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh TN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 386/2019/TLPT- DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 336/2019/QĐXX-PT ngày 05 tháng 12 năm 2019; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Kim P, sinh năm 1976; Cư trú: Tại số 81, đường Lộ 10, ấp TT, xã TT, thành phố TN, tỉnh TN; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Huỳnh Chí T, sinh năm 1966; Cư trú: Tại số 13, Hẻm 22, đường BL, Khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh TN; có mặt.

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

3.1 Bà Đặng Thị Hồng M, sinh năm 1977; Cư trú: Tại số 13, Hẻm 22, đường BL, Khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh TN; có mặt.

3.2 Ông Huỳnh Tấn Q, sinh năm 1987; có mặt;

3.3 Bà Đoàn Thị Tuyết N, sinh năm 1977;

Cùng cư trú: Tại số 36, Hẻm 22, đường BL, Khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh TN.

Bà N ủy quyền cho ông Huỳnh Tấn Q, sinh năm 1987; Cư trú: Tại số 36, Hẻm 22, đường BL, Khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh TN (theo giấy ủy quyền ngày 03/10/2019); có mặt.

3. *Người kháng cáo nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Kim P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23-4-2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị Kim P trình bày:

Vào khoảng 19 giờ 30 phút ngày 13-3-2019 bà Đặng Thị Kim P thỏa thuận mua của ông Huỳnh Chí T phần đất diện tích 3.000 m², đất ruộng, tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố TN, tỉnh TN với giá 712.000.000 đồng, bà có đặt cọc trước số tiền 20.000.000 đồng và thống nhất 35 ngày sau sẽ trả đủ tiền và làm thủ tục sang nhượng, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc do ông Huỳnh Tấn Q ghi, ông T và bà P ký tên. Phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 173754, sổ vào sổ CS 04668 do Huỳnh Chí T, Đặng Thị Hồng M, Huỳnh Tấn Q, Đoàn Thị Tuyết N đứng tên. Khi thỏa thuận mua bán có mặt ông T, bà M và ông Q. Đến buổi sáng ngày thứ 35 theo hợp đồng, ngày 18-04-2019, bà điện thoại cho ông Q hẹn đầu giờ chiều đến Ủy ban nhân dân xã TT làm thủ tục sang nhượng. Ông Q hẹn lại sáng ngày 19-4-2019, bà nói do ông Q hẹn nên không được cho rằng bà trễ hẹn. Sau đó, hai bên thống nhất hẹn 09 giờ sáng ngày 19-4-2019 có mặt tại Ủy ban nhân dân xã TT để thực hiện thủ tục sang nhượng đất, việc thỏa thuận thời gian các bên đến Ủy ban là thông qua anh Quê (người trung gian giới thiệu bà mua đất của ông T).

Khoảng 07 giờ 30 phút hay 08 giờ sáng ngày 19-4-2019, vợ chồng ông T, bà M và vợ chồng ông Q, bà N đã có mặt tại Ủy ban nhân dân xã TT. Khi cán bộ tư pháp xã đang soạn thảo hợp đồng, các bên chưa ký tên thì gia đình ông T yêu cầu bà giao tiền để kiểm đếm. Lúc đó bà đem theo số tiền 430.000.000 đồng, còn thiếu lại số tiền 262.000.000 đồng, số tiền còn thiếu bà đã hỏi mượn của bà Hai Châu đang gửi tại Ngân hàng nên chưa đi rút kịp để giao cho bà. Bà nói đưa trước số tiền 430.000.000 đồng, còn lại khi rút Ngân hàng về sẽ đưa, anh em ông T không đồng ý. Bà nói cử người đi cùng ra Ngân hàng nhận tiền về luôn nhưng anh em ông T cũng không đồng ý. Bà lại nói anh em ông T nhận số tiền 430.000.000 đồng và đem giấy đất, hợp đồng về, hẹn trưa 11 giờ bà sẽ đem đủ tiền đến giao, nếu đến hạn bà không giao đủ tiền thì bà đồng ý mất T bộ số tiền, nhưng ông Q không đồng ý mà anh em ông T, ông Q cùng bỏ về khi chưa đến 10 giờ. Đến hơn 10 giờ ngày 19-4-2019 khi gom đủ tiền, bà có điện thoại cho ông Q nhưng ông Q không bắt máy nên bà có điện thoại nhờ anh Quê điện thoại hẹn cũng không được, và ông T, ông Q không đồng ý bán đất cho bà nữa. Ba ngày sau, bà có đến nhà ông T năn nỉ nói lấy lại tiền cọc, vì nếu không bán thì

trả cọc cho bà nhưng vợ ông T không đồng ý trả lại cho bà. Nay bà khởi kiện yêu cầu ông T tiếp tục chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 3.000m², trường hợp không thực hiện thì phải trả tiền cọc 20.000.000 đồng, phạt số tiền cọc 40.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng, yêu cầu chi phí giấy tờ.

Ngày 01-8-2019, bà P có đơn rút lại yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng, không yêu cầu chi phí giấy tờ, bà xác định chỉ yêu cầu vợ chồng ông T và vợ chồng ông Q phải trả tiền cọc 20.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc 40.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Huỳnh Chí T trình bày: Qua mối quan hệ quen biết giữa em ông là Huỳnh Tân Q với anh Quê nên anh Quê có giới thiệu bà Đặng Thị Kim P đến mua phần đất diện tích 3.000m² tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố TN, tỉnh TN, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông là Huỳnh Chí T, Đặng Thị Tuyết M, và vợ chồng em trai là Huỳnh Tân Q, Đoàn Thị Tuyết N đứng tên. vào chiều tối ngày 13-3-2019, sau khi thỏa thuận mua bán đất thì ông có đại diện anh em ký tên trong hợp đồng đồng đặt cọc với bà Đặng Thị Kim P, hợp đồng đặt cọc do ông Q viết, ông và bà P ký tên, có sự chứng kiến của anh Quê và anh Nguyễn Tấn Phúc, là người giới thiệu bà P mua đất. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông nhận tiền cọc 20.000.000 đồng, hẹn thời hạn 30 ngày, sau đó bà P xin thêm 05 ngày nên thành 35 ngày. Đến ngày thứ 35 là ngày 18-4-2019, bà P liên hệ với ông Q hẹn chiều cùng ngày đến Ủy ban nhân dân xã TT để làm thủ tục sang nhượng. Do bà P hẹn cận giờ, anh em ông không thu xếp được thời gian và hẹn lại 08 giờ 30 phút sáng ngày 19-4-2019 các bên cùng đến Ủy ban nhân dân xã TT làm thủ tục. Tại Ủy ban, khi cán bộ tư pháp xã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng đất xong thì anh em ông yêu cầu bà P giao đủ tiền còn lại để kiểm đếm, nếu đủ thì các bên sẽ ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà P không đem theo đủ số tiền như đã thỏa thuận mà xin giao trước khoảng 300 triệu đồng hay 400 triệu đồng, phần còn lại xin thiếu, bên ông không đồng ý yêu cầu của bà P, và yêu cầu đã thỏa thuận sao thì thực hiện vậy, không được thay đổi. Bà P xin cho thời gian để đi lấy tiền, xin đi một vòng bà P quay lại vẫn trả lời chưa gom đủ tiền mà yêu cầu vợ chồng ông và vợ chồng ông Q cùng ký tên trong hợp đồng, chiều gom đủ tiền sẽ đem đến nhà giao, ông không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền 70.000.000 đồng trong khi số tiền thực tế bà P phải giao đủ là 692.000.000 đồng.

Nay bà P yêu cầu phải bán đất thì ông không đồng ý vì hiện nay đất ông đã bán cho người khác. Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà P, do bà P là người sai, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà P không giao đủ tiền nên ông không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn Q trình bày: Ông thống nhất với phần trình bày của ông T. T bộ quá trình giao dịch mua bán với bà P, ông là người chủ động liên hệ với bà P. Khi gần đến thời gian kết thúc thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc không thấy bà P liên hệ để ký kết hợp đồng, ông chủ động liên hệ với anh Quê để hỏi anh Quê về việc bà P còn muốn mua bán phần đất không, anh Quê cho ông số điện thoại liên hệ của bà P, ông trực tiếp liên hệ với bà P nhưng bà P cho rằng chưa đến hạn. Sáng ngày 18-4-2019, bà P liên hệ xin thêm thời gian 03 ngày, nhưng ông không đồng ý, nên khoảng một giờ sau, bà P điện thoại lại hẹn chiều cùng ngày đến Ủy ban nhân dân xã TT để làm thủ tục, do không thu xếp được công việc nên ông hẹn với bà P trong buổi sáng ngày 19-4-2019 đến Ủy ban nhân dân xã TT để hai bên thực hiện thủ tục sang nhượng, sau đó ông nhắn tin với anh Quê hẹn thời gian là 08 giờ 30 phút, và nhờ anh Quê nhắn lại với bà P. Đến 08 giờ 30 phút ngày 19-4-2019 phía anh em ông đến xã và đem đầy đủ giấy tờ cần thiết để làm thủ tục sang nhượng cho bà P. Đến 09 giờ 00 phút bà P có mặt để làm thủ tục, nhưng bà P không đem đủ số tiền 692.000.000 đồng để giao, bà P chỉ đem theo khoảng 400.000.000 đồng, bà P xin cho bà thời gian để đi lấy đủ tiền, anh em ông đồng ý, nhưng bà P đi được một lúc rồi quay lại nhưng vẫn không có đủ tiền để giao cho anh em ông mà bà P yêu cầu anh em ông ký hợp đồng rồi chiều bà P sẽ giao đủ tiền thì anh em ông không đồng ý, nên hợp đồng không được ký kết. Nay bà P yêu cầu phải bán đất thì ông không đồng ý vì hiện nay đất ông đã bán cho người khác. Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà P, do bà P là người sai, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà P không giao đủ tiền nên ông không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Hồng M trình bày: Bà đồng ý thống nhất với phần trình bày của ông T và ông Q. Nay bà P yêu cầu phải bán đất thì bà không đồng ý. Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà P, do bà P là người sai, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà P không giao đủ tiền nên không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Tuyết N trình bày: Bà đồng ý thống nhất với phần trình bày của ông T và ông Q. Nay bà P yêu cầu phải bán đất thì bà không đồng ý. Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà P, do bà P là người sai, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà P không giao đủ tiền nên không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN đã tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 116, 119, 120, 328, 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim P về việc yêu cầu ông Huỳnh Chí T phải trả số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc 40.000.000 đồng.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim P về việc yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí đi lại làm giấy tờ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25/10/2019, bà Đặng Thị Kim P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc ông Huỳnh Chí T trả lại cho bà P số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 40.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đặng Thị Kim P rút một phần kháng cáo chỉ yêu cầu anh Huỳnh Chí T trả lại tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng. Không yêu cầu phạt cọc số tiền 40.000.000 đồng.

Ông Huỳnh Chí T, bà Đặng Thị Hồng M, ông Huỳnh Tấn Q và bà Đoàn Thị Tuyết N đồng ý trả lại cho bà Đặng Thị Kim P số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng,

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TN tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm số 64/2019/DS-ST ngày 21-10-2019 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể: Ông Huỳnh Chí T, bà Đặng Thị Hồng M, ông Huỳnh Tấn Q và bà Đoàn Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Kim P số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

[2] Xét thấy sự thỏa thuận của đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ

Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án sơ thẩm.

[3] Đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh TN. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, Anh Huỳnh Chí T, bà Đặng Thị Hồng M, ông Huỳnh Tấn Q và bà Đoàn Thị Tuyết N phải chịu 20.000.000 đồng x 5% = 1.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào Khoản 5, Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; thì người kháng cáo phải chịu tiền án phí phúc thẩm nên bà Đặng Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Đặng Thị Kim P đối với ông Huỳnh Chí T, bà Đặng Thị Hồng M, ông Huỳnh Tấn Q và bà Đoàn Thị Tuyết N.

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 64/2019/DS- ST ngày 21-10-2019 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN. Sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông Huỳnh Chí T, bà Đặng Thị Hồng M, ông Huỳnh Tấn Q và bà Đoàn Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Kim P số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) của bà Đặng Thị Kim P đối với ông Huỳnh Chí T.

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 chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Chí T, bà Đặng Thị Hồng M, ông Huỳnh Tấn Q và bà Đoàn Thị Tuyết N phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Hoàn trả lại cho bà Đặng Thị Kim P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006842 ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đặng Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp theo biên lai 0001915 ngày 28/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN, ghi nhận đã nộp xong.

Bản án này 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 qui 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:

- VKS tỉnh TN;
- Chi cục THADS tp. TN;
- TAND tp. TN;
- Các đương sự;
- LưuTDS;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

Phạm Thị Hồng Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Sơn Nguyễn Thị Thúy P

Phạm Thị Hồng Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

