

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 130/2019/DS-PT

Ngày: 28-8-2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán: 1. Bà Đinh Thị Tuyết

2. Ông Nguyễn Duy Thuận

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2019/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Trọng V, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 10 QT, tổ dân phố 4, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk - (có mặt).

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Viết H – sinh năm: 1980

HKTT: 230/6 HV, phường TA, Tp. BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ liên lạc: 78 ĐV, phường ET (địa chỉ cũ: 224 HV, phường TA), Tp. BMT, tỉnh Đắk Lắk - (có mặt).

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Viết H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Trần Trọng V trình bày:** Vào ngày 29/9/2018 tôi có đến xem căn nhà của anh Nguyễn Viết H, sau khi xem xong tôi đồng ý sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và QSD đất của anh H với giá 2.000.000.000

đồng (hai tỷ đồng) với điều kiện anh H liên hệ cơ quan quản lý đất đai để vẽ sơ đồ trích lục hiện trạng thửa đất chuyển nhượng theo quy định (vì diện tích đất thực tế nhiều hơn diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất). Anh H yêu cầu đặt cọc để làm tin, đảm bảo cho việc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Cùng ngày tôi có đặt cọc cho anh H số tiền cọc là 100.000.000 đồng theo giấy đặt cọc và nhận cọc hai bên ký vào ngày 29/9/2018. Hai bên thỏa thuận thời gian thực hiện: Sau khi nhận cọc 01 tuần bên nhận cọc phải có trích lục thửa đất và trong vòng 30 ngày bên nhận cọc phải làm xong thủ tục để tiến hành ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tại cơ quan công chứng. Tuy nhiên từ khi đến hạn theo thỏa thuận, bên anh H không thực hiện các nội dung như cam kết, tôi đã nhiều lần yêu cầu anh H nếu không thực hiện được thủ tục đo vẽ trích lục thửa đất, không ký hợp đồng chuyển nhượng thì trả lại cho tôi số tiền mà tôi đặt cọc cho anh H, nhưng anh H không thực hiện. Do đó, tôi khởi kiện ra Tòa án yêu cầu anh H trả lại số tiền 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc, tiền lãi suất theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, hòa giải thì anh H đã xác nhận, thống nhất yêu cầu khởi kiện của tôi nhưng không có thiện chí thực hiện việc trả tiền.

Tại phiên tòa tôi yêu cầu anh H trả lại số tiền 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (tương đương số tiền cọc theo quy định của pháp luật). Về tiền lãi suất tôi không tiếp tục yêu cầu anh H phải trả.

*** Bị đơn ông Nguyễn Viết H trình bày:** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải anh H trình bày: Vào ngày 29/9/2018 tôi có thỏa thuận bán nhà cho ông Trần Trọng V với số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), hai bên có viết giấy đặt cọc ngày 29/9/2018, ông V có đặt cọc cho tôi số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên cam kết với nhau sau 07 ngày, ông V đưa thêm 1.150.000.000 đồng để ra phòng công chứng làm thủ tục sang tên cho ông V. Nhưng sau 07 ngày ông V không chịu giao cho tôi số tiền còn lại nên tôi không thể sang tên mua bán nhà cho ông V được. Tôi đã nhiều lần liên lạc với ông V giao số tiền còn lại cho tôi nhưng ông V không chịu nên tôi đã bán căn nhà trên cho người khác. Khi thực hiện việc đặt cọc giữa tôi và ông V chỉ có tôi và ông V làm việc với nhau không có sự tham gia của vợ tôi.

Tôi xác nhận mình có nhận tiền đặt cọc của ông V số tiền 100.000.000 đồng. Tôi xin trả số tiền 50.000.000 đồng chậm nhất ngày 05/4/2019, còn số tiền còn lại 50.000.000 đồng và tiền lãi, tiền phạt cọc tôi sẽ trả cho ông V trong vòng 02 tháng.

Tại phiên tòa anh H có ý kiến: Thời hạn thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 30 ngày nhưng do ông V không tiếp tục mua bán nên chưa hết thời gian thỏa thuận này thì tôi đã ký hợp đồng tại văn phòng công chứng chuyển nhượng tài sản nói trên cho người khác. Nay ông V khởi kiện thì tôi thay đổi ý kiến chỉ đồng ý một phần yêu cầu của nguyên đơn: Tôi đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông V; Đối với tiền phạt cọc 100.000.000 đồng tôi không đồng ý trả.

Tại bản án số 33/2019/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số: 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đã thay đổi bổ sung của nguyên đơn ông Trần Trọng V.

Buộc anh Nguyễn Viết H phải trả cho ông Trần Trọng V số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền buộc anh Nguyễn Viết H phải trả cho ông Trần Trọng V là **200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)**.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn chậm thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/6/2019 bị đơn ông Nguyễn Viết H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Trần Trọng V giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Viết H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án HĐXX, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Giấy đặt cọc không thỏa thuận nội dung như ông H trình bày, ông H đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc tại khoản 2 Điều 328 BLDS. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn viết H – giữ nguyên bản án sơ thẩm

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Viết H Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận vào ngày 29/9/2018 anh H ông V có thỏa thuận ông V sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và QSD đất của anh H với giá 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) với điều kiện anh H liên hệ cơ quan quản lý đất đai để vẽ sơ đồ trích lục hiện trạng thửa đất chuyển nhượng theo quy định. Để đảm bảo cho việc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng trong ngày 29/9/2018 ông V đặt cọc cho anh H số tiền cọc là 100.000.000 đồng, hai bên có lập giấy đặt cọc và thỏa thuận thời gian trong vòng 30 ngày bên nhận cọc phải làm xong thủ tục để tiến hành ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn này thì anh H đã ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản nói trên cho người thứ ba là vi phạm thỏa thuận về việc đặt cọc.

Anh H cho rằng sau khi các bên đặt cọc các bên có thỏa thuận sau 1 tuần thì ông V có trách nhiệm giao cho anh H 1.150.000.000 đồng để ra văn phòng công chứng thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông V không thực hiện và nói không mua nữa nên anh H mới thực hiện chuyển nhượng cho người khác. Xét thấy, anh H trình bày không đúng với nội dung thỏa thuận đặt cọc hai bên đã ký kết, anh H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh và ông V cũng không thừa nhận nên không có căn cứ để xem xét. Do đó, cấp sơ thẩm buộc anh H phải thanh toán cho ông V 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền tương đương với số tiền đặt cọc là có căn cứ.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Viết H.

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

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Viết H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Viết H – giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/2019/DS - ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số: 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trọng V.

Buộc anh Nguyễn Viết H phải trả cho ông Trần Trọng V số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền buộc anh Nguyễn Viết H phải trả cho ông Trần Trọng V **200.000.000 đồng** (hai trăm triệu đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn chậm thi hành án.

[2] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn anh Nguyễn Viết H phải nộp 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Trần Trọng V được nhận lại số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0011742 ngày 16/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Viết H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0001853 ngày 27/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

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; Điều 7 và Điều 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. BMT;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết