TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 134/2024/DS-PT
Ngày: 08 – 8 – 2024
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đào Thị Thủy

- *Các Thẩm phán*: Ông Võ Hoàng Khải

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hà Giang – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang***: Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 157/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 06 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 07 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1976; Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Ông Trần Thiện V, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3. Người kháng cáo*:* Bị đơn ông Trần Thiện V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn T trình bày:

Vào ngày 24/6/2022 ông T có thỏa thuận mua của bị đơn ông Trần Thiện V một căn nhà và đất với giá là 800.000.000 đồng, có làm "hợp đồng đặt cọc mua bán đất". Theo đó, phương thức thanh toán chia làm 2 đợt, đợt 1 đưa tiền cọc 200.000.000 đồng vào ngày 24/6/2022, đợt 2 sẽ giao đủ 600.000.000 đồng còn lại cộng tiền phát sinh vào ngày 24/02/2023. Ông T đã đặt cọc cho ông V 200.000.000 đồng xong. Hai bên có thỏa thuận là 06 tháng sau (tức ngày 24/12/2022) sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Sau đó, ông T phát hiện căn nhà và đất của ông V chưa có giấy tờ theo quy định, nên ông T có yêu cầu ông V dừng lại việc mua bán, không tiếp tục nữa thì ông V khẳng định căn nhà và đất của ông có giấy tờ hợp lệ nên yêu cầu tiếp tục thực hiện. Vì vậy, hai bên thỏa thuận đến ngày 24/02/2023 làm hợp đồng chính thức và giao đủ số tiền 600.000.000 đồng còn lại. Đến thời gian đủ 6 tháng vào ngày 24/12/2022, ông T không đồng ý tiến hành mua căn nhà và đất của ông V, vì vẫn chưa có giấy tờ đầy đủ. Lúc mua thì ông T không có xem các loại giấy tờ do quen biết nên không yêu cầu. Đến ngày 24/02/2023 ông V không đồng ý làm hợp đồng mua bán với ông T, ông V nói là đã hết 6 tháng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Nay, nguyên đơn ông Hoàng Văn T yêu cầu bị đơn ông Trần Thiện V trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Bị đơn ông Trần Thiện V trình bày:

Bị đơn đồng ý vào ngày 24/6/2022 có thỏa thuận bán cho nguyên đơn ông T một căn nhà và đất, thỏa thuận giá là 800.000.000 đồng, ông T có đặt cọc trước cho ông V 200.000.000 đồng. Khi mua bán nhà và đất ông T có đến xem nhà nằm trong khu dân cư vượt lũ nên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có biên bản giao nền trong khu dân cư vượt lũ ngày 06/12/2013.

Ông V cũng đã giao nhà và đất cho ông T quản lý từ ngày 24/6/2022. Kể từ ngày 24/6/2022 đến ngày 24/12/2022 ông T không liên hệ với ông V để làm hợp đồng mua bán theo quy định pháp luật. Nên ngày 24/12/2022 ông V có liên hệ với ông T để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông T không có tiền. Ngày 27/12/2022 ông V tiếp tục liên hệ thì ông T cũng không có tiền. Đến ngày 29/12/2022 ông V tiếp tục liên hệ nữa thì ông T nói không biết nhà và đất có hợp lệ không nên không đồng ý. Do đó, hiện tại nhà và đất trên ông V đã bán cho người khác sử dụng. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông V không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 18/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

1.2/ Buộc bị đơn Trần Thiện V phải trả cho nguyên đơn Hoàng Văn T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/04/2024, bị đơn ông Trần Thiện V có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận bị đơn trả lại ½ tiền cọc cho nguyên đơn là 100.000.000 đồng. Buộc nguyên đơn trả cho bị đơn tiền chênh lệch bán đất và nhà bị lỗ là 75.000.000 đồng (800.000.000 đồng – 650.000.000 đồng = 75.000.000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn T: Đồng ý chấm dứt "Hợp đồng đặt cọc mua bán đất" ngày 24/6/2022 giữa ông và bị đơn ông Trần Thiện V, yêu cầu ông T trả số tiền 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Ngọc P: Thống nhất chấm dứt "Hợp đồng đặt cọc mua bán đất" ngày 24/6/2022 giữa ông Trần Thiện V và ông Hoàng Văn T, đồng ý giao trả lại cho ông T số tiền 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm: Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy tại phiên tòa các đương sự tự thỏa thuận giải quyết được toàn bộ nội dung vụ án, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/04/2024 bị đơn ông Trần Thiện V có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của ông Trần Thiện V:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất thỏa thuận chấm dứt "Hợp đồng đặt cọc mua bán đất" ngày 24/6/2022 giữa nguyên đơn ông Hoàng Văn T và bị đơn ông Trần Thiện V; Bị đơn đồng ý giao lại cho nguyên đơn số tiền 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng)* khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy việc tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[3]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn ông V là người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Thiện V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

1. Chấm dứt "Hợp đồng đặt cọc mua bán đất" ngày 24/6/2022 giữa nguyên đơn ông Hoàng Văn T và bị đơn ông Trần Thiện V.

Bị đơn ông Trần Thiện V có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Hoàng Văn T số tiền 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải 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:

2.1. Buộc ông Trần Thiện V có nghĩa vụ nộp án phí với số tiền là 7.500.000 đồng *(Bảy triệu, năm trăm ngàn đồng).*

2.2. Ông Hoàng Văn T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)* theo phiếu thu số PT 2024 nợ: 1111 ngày 05/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thiện V phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), được chuyển từ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) ông V đã nộp theo biên lai số 0002945 ngày 01/04/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.