

Bản án số: 37/2020/DS-PT

Ngày: 04-3-2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Bạch - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 192/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Xuân D1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 138, đường Nguyễn Tất Thành, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn D2, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số 83, Dương T, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh C ..

- *Bị đơn:* 1. Bà Tạ Tuyết M, sinh năm 1952.

2. Ông Lê Khải P, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: Số 11A, Hùng V, khóm 3, phường 5, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Phong N, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 3, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Trần Văn D2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Xuân D1 trình bày: Ngày 29/6/2019 ông Đỗ Xuân D1 có ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích nhận chuyển nhượng phần đất của ông Lê Khải P và bà Tạ Tuyết M chiều ngang 10m x dài 60m, diện tích 600m², đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 1.600.000.000 đồng. Phần đất

thỏa thuận chuyển nhượng nằm trong phần đất do ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.800m² thuộc thửa 0720, tờ bản đồ 05. Sau khi thỏa thuận, cùng ngày hai bên tiến hành đặt cọc, ông D1 giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông P, bà M ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Vì phần đất chuyển nhượng còn nằm chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P đứng tên với diện tích 1.800m², nên thỏa thuận ông P, bà M có trách nhiệm tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên diện tích đất chuyển nhượng là 600m² cho ông Lê Khải P đứng tên riêng rồi mới lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông D1. Ông D1 có thuê người đến phát cỏ phần đất và mua trụ để cho ông P, bà M cắm mốc ranh giới. Sau khi ông P tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất theo thỏa thuận xong thì đưa cho ông D1 xem để lập thủ tục chuyển nhượng thì ông D1 mới phát hiện phần đất đã tách không đúng diện tích (10m x 60m = 600m²) như thỏa thuận ban đầu, mà phần đất có các cạnh mặt tiền lộ xi măng 10,28m, mặt hậu 9,8m (là nhỏ hơn mặt tiền), hai cạnh bên không bằng nhau: một cạnh dài 59,5m và một cạnh dài không thẳng hàng có ba đoạn 49,3m, đoạn 6m, đoạn 5m. Do diện tích không như thỏa thuận ban đầu nên ông D1 không đồng ý mua. Sau đó, ông D1 có đến nhà thỏa thuận yêu cầu ông P, bà M trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng nhưng ông P, bà M không đồng ý nên ông D1 làm đơn khởi kiện yêu cầu ông P, bà M trả số tiền 200.000.000 đồng, trong đó tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng do ông P, bà M vi phạm hợp đồng đặt cọc, không thực hiện đúng như thỏa thuận. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, rút lại yêu cầu phạt tiền cọc là 100.000.000 đồng, chỉ yêu cầu ông P, bà M trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Bị đơn, ông Lê Phong N là người đại diện theo ủy quyền cho ông Lê Khải P và bà Tạ Tuyết M trình bày: Khoảng cuối tháng 6/2019, ông D1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông P, bà M một phần đất tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau có chiều ngang 10m, chiều dài 60m và ông D1 xin đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng để ràng buộc việc thỏa thuận mua bán giữa hai bên. Những ngày sau, vợ chồng ông P, bà M đợi ông D1 liên hệ để tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng, nhưng sau đó, ông D1 đến nhà ông P, bà M yêu cầu hủy đặt cọc không có lý do. Đến ngày 11/10/2019, ông P nhận được thông báo của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau về việc khởi kiện của ông D1. Nay ông P và bà M không chấp nhận yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc của ông D1 vì chính ông D1 là người đơn phương không thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 192/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân D1 về việc yêu cầu phạt tiền cọc đối với ông P, bà M số tiền 100.000.000đ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân D1, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2019 giữa ông D1 với ông P, bà M. Buộc ông P, bà M trả lại tiền cọc cho ông D1 số tiền 100.000.000đ.

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

Ngày 26/11/2019 bị đơn là ông Lê Khải P và bà Tạ Tuyết M kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông P và bà M là ông Lê Phong N có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông P và bà M không đồng ý trả cho ông D1 số tiền cọc là 100.000.000 đồng theo bản án sơ thẩm đã quyết định.

Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Lê Phong N là người đại diện theo ủy quyền của ông P và bà M có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông N.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Khải P và bà Tạ Tuyết M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo biên nhận tiền cọc ngày 29/6/2019, ông P và bà M thừa nhận đã nhận tiền cọc của ông D1 100.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D1 một phần đất chiều ngang 10m chiều dài 60m giá 1.600.000.000 đồng. Biên nhận được ông Tàn chứng kiến. Tuy nhiên trong thời gian ông P và bà M làm thủ tục để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông P đứng tên ra thành một giấy chứng nhận quyền sử dụng riêng để làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông D1 thì diện tích đất ông P và bà M đứng tên là 628,2 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 340545 ngày 29/8/2019. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông P, bà M đứng tên để làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông D1 theo thỏa thuận thì phần đất không có cạnh nào có chiều ngang 10m, chiều dài 60m như thỏa thuận, mặc dù tổng diện tích đất là 628,2m² nhưng các cạnh có vị trí giáp lộ xi măng 10,28m; cạnh bên 59,5m; cạnh mặt hậu 9,8m; các cạnh bên không thẳng hàng, (đoạn 5m, đoạn 6m, đoạn 49,3m) là không thỏa mãn với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Như vậy ông D1 không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P và bà M như thỏa thuận trong biên nhận tiền cọc ngày 29/6/2019 là do lỗi của ông P và bà M. Do đó ông D1 yêu cầu ông P và bà M cùng có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng là có cơ sở.

[3] Tại hồ sơ ông P và bà M không có chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông P và bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Khải P, bà Tạ Tuyết M.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 192/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân D1 về việc yêu cầu phạt tiền cọc đối với ông P, bà M số tiền 100.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân D1, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2019 giữa ông D1 với ông P, bà M. Buộc ông P, bà M có trách nhiệm liên đới trả lại tiền cọc cho ông D1 số tiền 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông D1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông P, bà M không tự nguyện thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh trên số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự và Luật Thi hành án dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Khải P và bà Tạ Tuyết M phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ông Đỗ Xuân D1 không phải chịu, đã qua vào ngày 07/10/2019, ông D1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo lai số 0000872 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại khi bản án có hiệu lực.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Khải P, bà Tạ Tuyết M được miễn nộp.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Bùi Thị Phương Loan