

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 157/2019/DS-PT
Ngày: 07/6/2019
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 TÂY NINH

- 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. Bà Nguyễn Thanh Minh Châu
2. Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Hồng Thảo Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Trần Nhật Linh, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2019/TLPT- DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2019/QĐXX-PT ngày 17 tháng 5 năm 2019; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Tổ 37, ấp 2, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Đỗ An K, sinh năm 1991. Địa chỉ: Tổ 26, ấp 5, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Anh Đỗ An K: chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1973; Địa chỉ cư trú: Tổ 21, ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 20-12-2018); có mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1950. Địa chỉ: Tổ 21, ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Phạm Thị L: chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1973; Địa chỉ cư trú: Tổ 21, ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 20-12-2018); có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ 2, ấp A, xã Phước Đông, huyện G, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Bà Phạm Thị H trình bày:

Ngày 01-10-2018, bà và Anh Đỗ An K có ký hợp đồng đặt cọc để mua phần đất có diện tích 327,6m² thuộc thửa số 283, tờ bản đồ số 21, loại đất trồng cây lâu năm, đất có tứ cận: Đông giáp đường đất, Tây giáp thửa số 57, Nam giáp thửa số 284, Bắc giáp thửa số 277, đất tọa lạc tại: ấp A, xã Phước Đông, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Bà Phạm Thị L đứng tên ngày 06-8-2018, giá trị chuyển nhượng phần đất này là 378.000.000 đồng. Bà đã giao số tiền đặt cọc cho anh K là 20.000.000 đồng với thời hạn đặt cọc từ ngày 01-10-2018 đến ngày 07-10-2018, anh K có giao cho bà bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Theo thỏa thuận số tiền đặt cọc được trừ vào số tiền chuyển nhượng đất, nếu anh K từ chối bán đất thì trả lại tiền cọc và một khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc, nếu bà không mua đất thì sẽ mất tiền cọc. Khi ký hợp đồng đặt cọc anh K có nói đất này do bà Ngoại tên Phạm Thị L đứng tên, đất chuyển được sang thổ cư nên anh K đứng ra mua bán đất này giùm cho bà Ngoại.

Trước khi đặt cọc bà có đến xem đất nhưng bà không nhìn rõ có đường điện cao thế 110Kv đi qua trên đất. Sau khi ký hợp đồng bà liên hệ với cơ quan chức năng nên biết được đất này có đường điện cao thế đi qua, nếu mua bán đất này có xảy ra sự cố thì Nhà nước không chịu trách nhiệm, đất không chuyển được thổ cư. Bà có điện thoại cho anh K nhưng anh K nói không sao và bà không liên lạc anh K được cho đến nay.

Bà cho rằng anh K vi phạm hợp đồng đặt cọc vì anh K không thông báo cho bà biết đất này có đường điện cao thế 110Kv đi ngang trên đất, đất không được phép chuyển nhượng và không được chuyển mục đích sang loại đất thổ cư, nhưng anh K lại cố tình bán đất này cho bà. Vì vậy, bà yêu cầu anh K phải trả số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay tính lãi suất gì.

Bà không biết việc thỏa thuận cho tiền hoa hồng 7.600.000 đồng giữa anh K và Bà Nguyễn Thị C là người giới thiệu bán đất, nên bà không yêu cầu giải quyết đối với số tiền này.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Anh Đỗ An K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị L là chị Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Chị thống nhất với lời trình bày của bà H là ngày 01-10-2018 anh K và bà H có thỏa thuận mua bán đất với số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng. Nội dung của hợp đồng đặt cọc được thể hiện như bà H trình bày. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc anh K không nói đất này chuyển được sang thổ cư, trong hợp đồng cũng thể hiện đất trồng cây lâu năm. Bà H cùng người môi giới bán đất là bà Cúc có đến xem đất nên bà H phải thấy trên đất có đường điện cao thế 110Kv đi ngang. Anh K

có thông báo cho bà H biết đất này do bà Ngoại là bà L đứng tên nhưng bà H vẫn đồng ý mua.

Khi ký hợp đồng anh K có giao bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để xem, trong giấy đất ghi rõ có diện tích đất 181,1m² thuộc hàng lang bảo vệ an toàn công trình đường điện 110Kv. Hai bên thỏa thuận đến ngày 07-10-2018 ra công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất sang tên cho bà H. Đến ngày 07-10-2018 bà H nói không đủ tiền để tiếp tục mua đất và anh K cũng điện thoại 03 lần để yêu cầu thực hiện hợp đồng, nhưng bà H hứa hẹn mà không đến làm hợp đồng chuyển nhượng đất. Vì vậy, ngày 30-11-2018 anh K và bà L đã làm thủ tục chuyển nhượng đất này cho anh Lê Văn Phương, chị Lê Thị Bích Hạnh.

Bà H đã từ chối tiếp tục mua đất nên bà H phải bị mất tiền đặt cọc như thỏa thuận trong hợp đồng, anh K không đồng ý trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng.

Anh K không yêu cầu giải quyết đối với số tiền hoa hồng 7.600.000 đồng mà anh K đã cho bà Cúc, vì hai bên đã thỏa thuận bằng miệng nếu bà Cúc tìm được người mua đất thì anh K sẽ trích tiền hoa hồng là 2% của số tiền bán đất, việc thỏa thuận cho tiền này không liên quan gì đến bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị C trình bày:

Cách nay khoảng vài tháng bà có giới thiệu bà H mua phần đất của anh K với diện tích ngang hơn 14m, dài không biết, tọa lạc tại: ấp A, xã Phước Đông, huyện G. Bà H và bà có đến xem đất và anh K đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà H xem. Cụ thể việc thỏa thuận mua bán đất giữa anh K và bà H như thế nào thì bà không biết, bà H đã giao cho anh K số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng. Anh K có trích cho bà tiền hoa hồng là 7.600.000 đồng có sự chứng kiến của bà H, vì trước đó bà và anh K có thỏa thuận bằng miệng cho tiền hoa hồng như bà L trình bày. Sau đó, bà H có mua được phần đất này hay không và lý do bà H đòi lại tiền cọc thì bà không biết rõ. Anh K đã tự nguyện cho bà tiền hoa hồng 7.600.000 đồng nên bà không yêu cầu giải quyết đối với số tiền này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 147 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 122, 131, 134, 142 và 328 của Bộ luật Dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị H đối với Anh Đỗ An K về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc”.

Buộc anh K có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với số tiền hoa hồng mà anh K cho Bà Nguyễn Thị C là 7.600.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm ngàn đồng).

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

Ngày 18/4/2019, Anh Đỗ An K có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án sơ thẩm; yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà H và hủy bỏ việc buộc anh K phải hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bà H.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh 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 09/2019/DS-ST ngày 04-4-2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh; 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: Anh Đỗ An K có nghĩa vụ trả cho Bà Phạm Thị H số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng.

[2] 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 Đỗ An K phải chịu 15.000.000 đồng x 5% = 750.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3] 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 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh cũng đề nghị sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] 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 Anh Đỗ An K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 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 Phạm Thị H đối với Anh Đỗ An K.

1. Sửa bản án sơ thẩm số 09/2019/DS- ST ngày 04-4-2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh. Sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Anh Đỗ An K có nghĩa vụ trả cho Bà Phạm Thị H số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với số tiền hoa hồng mà anh K cho Bà Nguyễn Thị C là 7.600.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm ngàn đồng).

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.

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đỗ An Khang phải chịu 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008536 ngày 19 tháng 12 năm 2018 và 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008986 ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Đỗ An K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh K đã nộp theo biên lai 0008986 ngày 03/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh, 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 Tây Ninh;
- Chi cục THADS h. Gò Dầu;
- TAND h. Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu TDS;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

Phạm Thị Hồng Vân

