

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 32/2019/ DS-PT

Ngày: 07/3/2019

*V/v Tranh chấp dân sự về Hợp
đồng Đặt cọc và Bồi thường thiệt
hại ngoài hợp đồng.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các Thẩm phán:

1. Bà Ngô Ngọc Phi

2. Ông Nguyễn Văn Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 20/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp dân sự về Hợp đồng Đặt cọc và Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 223/2018/DS-ST, ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2019/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1968 (có mặt)

Bà Huỳnh Minh T, sinh năm 1971 (có mặt)

Cùng cư trú: đường Nguyễn Thượng H, phường Bình K, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Bà Đinh Kim S, sinh năm 1960 (có mặt)

Nơi cư trú: đường Võ Thị S, phường Mỹ X, thành phố LX, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai cùng ngày 22/8/2018, các biên bản hòa giải ngày 12/9/2018, 01/10/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Bùi Văn Q, bà Huỳnh Minh T cùng thống nhất trình bày: Vào ngày 23/5/2018 giữa vợ chồng ông bà với bà Đinh Kim S có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 608,9m², thửa 70, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại ấp Bình Phú I, xã Bình Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06904 ngày 23/3/2011 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh An Giang cấp cho bà Đinh Kim S, với giá là 1.800.000.000 đồng, hai bên có làm giấy nhận cọc bán đất ngày 23/5/2018, có thỏa thuận từ ngày nhận tiền cọc đến ngày 15/7/2018 ông bà có thể đưa thêm tiền cho bà S đến khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khoảng thời gian này bà S không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì muốn bán lại cho người khác với giá cao hơn. Do đó, ngày 12/7/2018 giữa ông Q và bà Đinh Kim S có làm biên bản thỏa thuận với nội dung là hủy bỏ thỏa thuận mua bán đất ký ngày 23/5/2018, đồng thời bà S đồng ý trả lại cho ông bà số tiền đặt cọc nêu trên trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 15/7/2018, nhưng đến nay bà S vẫn chưa trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đinh Kim S trả lại cho ông bà số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, ông bà xin rút lại yêu cầu bà S trả tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, ông bà không có yêu cầu gì khác.

Ngoài ra, ông không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại 125.754.000 đồng, vì sau khi hai bên làm biên bản thỏa thuận với nội dung là hủy bỏ thỏa thuận mua bán đất ký ngày 23/5/2018 thì bà S đồng ý trả lại cho ông bà số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, bà S không nêu ra vấn đề bồi thường thiệt hại. Thời gian quán ngừng buôn bán phía ông bà có dẫn một số người đến Quán bà S là bạn bè của ông bà trên đường đi công tác nên ghé quán nghỉ ngơi chứ không phải thuê quán như bà S trình bày.

Tại tờ tự khai ngày 07/9/2018, đơn phản tố ngày 06/9/2018, các biên bản hòa giải ngày 12/9/2018, 01/10/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Đinh Kim S trình bày: Bà thống nhất với nội dung trình bày của ông Bùi Văn Q, ngày 23/5/2018 giữa bà với ông Bùi Văn Q và bà Huỳnh Minh T (vợ của ông Q) có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 608,9m², thửa 70, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại ấp Bình Phú I, xã Bình Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06904 ngày 23/3/2011 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh An Giang cấp cho bà, với giá là 1.800.000.000 đồng, hai bên có làm giấy nhận cọc bán đất ngày 23/5/2018, bà có nhận tiền cọc 100.000.000 đồng, hai bên có hẹn đến ngày 15/7/2018 khi ông Q, bà T giao đủ tiền thì hai bên sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong thời gian này bà không có ý định chuyển nhượng đất cho ai hết, việc ông Q trình bày bà có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác là không đúng. Đến ngày 12/7/2018 thì vợ chồng ông Q, bà T đơn phương chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với lý do là đất không đúng so với diện tích trong

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, chưa trừ đi phần đất làm hành lang lộ giới vì đang thế chấp tại ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh An Giang, mặc dù trước khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phía ông Q, bà T đã biết, sau đó ông Q đến yêu cầu bà trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và hứa không tranh chấp về sau, còn thiệt hại bà và bà T sẽ thương lượng sau (hai bên thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ về việc thiệt hại), nhưng cho đến nay hai bên không thương lượng về thiệt hại. Do không thực hiện hợp đồng nên bà bị thiệt hại cụ thể như sau:

- Doanh thu mỗi ngày từ 4.000.000 đồng – 6.000.000 đồng. Sau khi trừ hết phí thu nhập từ 2.000.000 đồng – 2.5000.000 đồng, tính theo mức thấp nhất, thiệt hại là 2.000.000 đồng x 50 ngày = 100.000.000 đồng.

- Chi phí chuyên chở đồ dùng: 8.000.000 đồng.

- Phí phạt tiền tất toán ngân hàng trước hạn 17.754.000 đồng.

Tổng cộng thiệt hại là 125.754.000 đồng.

Ngoài ra, ông Q trình bày bà không nêu ra vấn đề bồi thường là không đúng, do bà tin tưởng ông Q, bà T nên không ghi vào biên bản thỏa thuận và chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Do ông Q, bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng gây thiệt hại cho bà, thời gian quán ngừng buôn bán phía bà T, ông Q có dẫn một số người đến thuê quán nhưng không được.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Q, bà Huỳnh Minh T, bà đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Nhưng phía ông Q, bà T phải bồi thường cho bà số tiền thiệt hại do ông Q, bà T không thực hiện hợp đồng, tổng cộng số tiền là 125.754.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 223/2018/DS-ST, ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

Căn cứ vào các Điều 3, 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 35, 40, 144, 145, 146, 147, 244, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn Q với bà Huỳnh Minh T.

Buộc bà Đinh Kim S có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn Q và bà Huỳnh Minh T số tiền đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đinh Kim S yêu cầu ông Bùi Văn Q và bà Huỳnh Minh T bồi thường thiệt hại tổng cộng số tiền là 125.754.000đ (một trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi bốn ngàn đồng).

Bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo và thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/12/2018, bà S kháng cáo: yêu cầu ông Q, bà T phải bù trừ thiệt hại tổn thất việc ngưng kinh doanh từ ngày nhận cọc, phí dọn dẹp chuyên chở đồ dùng và thanh lý hợp đồng vay trước hạn với Ngân hàng....

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến.

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật, thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về hướng đề xuất giải quyết vụ án: Đối với yêu cầu phản tố, kháng cáo của bà S yêu cầu ông Q, bà T bồi thường thiệt hại 125.754.000đ do đơn phương chấm dứt hợp đồng. Xét Giấy nhận cọc bán đất ngày 23/5/2018, biên bản thỏa thuận ngày 12/7/2018 đều không thể hiện có thỏa thuận bồi thường thiệt hại, bà S cho rằng chỉ thỏa thuận miệng nhưng không được ông Q, bà T chấp nhận. Tiền phí phạt hợp đồng trả nợ trước hạn 17.754.000đ ngày 31/7/2018 diễn ra sau biên bản thỏa thuận ngày 12/7/2018, không liên quan đến nhận và trả cọc nên kháng cáo của bà S không có cơ sở để xem xét khác. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 223/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Đinh Kim S trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Ông Bùi Văn Q, Bà Huỳnh Minh T không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà S thừa nhận có nhận tiền cọc 100.000.000đ của vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Huỳnh Minh T để chuyển nhượng 608,9m², thửa 70, tờ bản đồ số: 73, đất tọa lạc tại ấp Bình Phú, xã Bình Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tọa lạc tại ấp Bình Phú I, xã Bình Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06904 ngày 23/3/2011 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh An Giang cấp cho bà. Ngày 12/7/2018, bà S cùng với vợ chồng ông Q, bà T lập Biên bản thỏa thuận với nội dung: Bà S, ông Q bà T hủy thỏa thuận mua bán đất và bà S hoàn trả tiền đặt cọc 100.000.000đ trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 15/7/2018. Tuy nhiên, do bà S vi phạm thỏa thuận nên ông Q,

bà T khởi kiện, cấp sơ thẩm buộc bà S phải trả cho vợ chồng ông Q, bà T 100.000.000đ là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo bà S, thì thấy: Theo Biên bản thỏa thuận ngày 12/7/2018, thì bà S đồng ý trả tiền cọc 100.000.000đ cho ông Q, bà T, phía bên ông Q, bà T không phải thực hiện bất cứ nghĩa vụ gì đối với bà S. Hơn nữa, ngày thỏa thuận chấm dứt mua bán đất và trả cọc ngày 12/7/2018 nhưng bà S thuê người chuyên chở, dọn dẹp quán đến ngày 15/7/2018 là sau 03 ngày kể từ ngày thỏa thuận và ngày 31/7/2018, bà S trả nợ ngân hàng tất toán tiền vay là sau ngày thỏa thuận 19 ngày những việc này do bà tự ý thực hiện mà không có sự tác động hay yêu cầu gì từ phía ông Q, bà T, nếu thiệt hại thực tế có xảy ra thì ông Q, bà T cũng không có lỗi nên phần tố của bà yêu cầu ông Q, bà T bồi thường thiệt hại với số tiền: 125.754.000đ bởi những lý do trên là không có căn cứ, và tại phiên tòa phúc thẩm, bà cũng không đưa ra được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề xuất của đại diện Viện kiểm sát tỉnh An Giang tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà S kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm 300.000đ, được khấu vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số TU/2016/0013984 ngày 13/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Kim S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 223/2018/DS-ST, ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Xử:

Căn cứ vào các Điều 3, Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 35, 40, 144, 145, 146, 147, 244, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn Q, bà Huỳnh Minh T đối với bà Đinh Kim S.

Buộc bà Đinh Kim S phải trả cho ông Bùi Văn Q và bà Huỳnh Minh T số tiền đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đinh Kim S yêu cầu ông Bùi Văn Q và bà Huỳnh Minh T bồi thường thiệt hại tổng cộng số tiền là 125.754.000đ (một trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi bốn ngàn đồng).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Kim S phải chịu 11.287.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 3.143.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0008581 ngày 12/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Như vậy bà Đinh Kim S còn phải nộp 8.144.000đ (tám triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn đồng) tiền án phí.

Ông Bùi Văn Q, bà Huỳnh Minh T được hoàn lại số tiền 5.300.000đ (năm triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0008550 ngày 27/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Kim S phải chịu án phí phúc thẩm 300.000đ được khấu trừ 300.000đ nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0013984 ngày 13/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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

(Bản án được thông qua tại phòng nghị án).

Nơi nhận:

- TAND Cấp Cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA-DS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa dân sự;
- Văn phòng;
- Dương sự.

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

Đào Chí Keo