

Bản án số: 439/2019/DS-PT

Ngày: 20 - 5 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Phong

Ông Phan Báu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Vương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:
Ông Hồ Văn Cẩm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 685/2018/TLPT- DS ngày 27/12/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 524/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1780/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông NHL, sinh năm 1985

Địa chỉ: 33A Phan Xích Long, phường 3, quận Phú Nhuận, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà NTTTT, sinh năm 1986; địa chỉ: 131 Phú Mỹ, ấp Cây Trâm, xã Phú Hòa Đông, huyện C, Thành phố H. (Theo Giấy ủy quyền số 008358 lập ngày 10/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Châu Á) (có mặt)

2. Bị đơn: Ông TB, sinh năm 1944

Địa chỉ: Số 1187/13 Phạm Thị Than, ấp Xóm Trại, xã An Nhơn Tây, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Văn Phong, sinh năm: 1970; địa chỉ: 121 Hồ Bò, ấp Phú Lợi, xã Phú Mỹ Hưng, huyện C, Thành phố H. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 046564 lập ngày 30/11/2018 tại Văn phòng Công chứng Dương Thái Hoàng) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư PAC – Luật sư Công ty luật TNHH MTV AC thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. (có mặt)

Người kháng cáo: Ông TB là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/4/2018, đơn bổ sung thay đổi nội dung đơn khởi kiện ngày 28/5/2018 và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn ông NHL đã giao nộp cho Toà án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 21/12/2017, ông L và ông B có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc (giấy tay) để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.661,6m² thuộc một phần thửa 28 tờ bản đồ số 17, đất tọa tại xã An Nhơn Tây, huyện C, Thành phố H, giá chuyển nhượng là 1.990.000.000 đồng, ông L đã giao trước 100.000.000 đồng.

Ngày 04/01/2018, các bên ra công chứng ký lại hợp đồng đặt cọc và có chứng thực; ông L giao tiếp cho ông B số tiền 300.000.000 đồng và đã thống nhất ghi trong hợp đồng đặt cọc số tiền đặt cọc là: 400.000.000 đồng; thỏa thuận thời hạn là 60 ngày để tiến hành thủ tục chuyển mục đích, tách thửa phần đất chuyển nhượng. Qua 60 ngày, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C vẫn chưa có kết quả giải quyết hồ sơ tách thửa của ông B nên thời gian có chậm trễ so với thỏa thuận, nhưng ông B không có ý kiến gì. Ông B biết sự việc này và đã yêu cầu ông L giao thêm số tiền 1.000.000.000 đồng và hai bên có thỏa thuận ra Công chứng ký thủ tục chuyển nhượng nhưng ông B không đồng ý ký vào văn bản ủy quyền cho ông L thực hiện tiếp thủ tục. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển thổ cư, tách thửa thì ông L có yêu cầu ông B làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông B không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng với giá đã thỏa thuận mà đưa ra giá chuyển nhượng mới là 4.000.000.000 đồng. Do đó cả hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc ông TB phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 800.000.000 đồng, trả một lần ngay khi án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là ông TB trình bày: Ngày 04/01/2018, ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông L có nội dung như ông L trình bày. Sau 60 ngày, vào cuối tháng 4/2018 ông có yêu cầu ông L giao thêm số tiền 1.000.000.000 đồng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Ông L có mang tiền đến văn phòng công chứng Nguyễn Tất Thành để ký giao cho ông nhưng yêu cầu ông phải ký vào giấy ủy quyền không rõ nội dung nhưng ông không đồng ý ký nên ông L không giao tiền và không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Hiện tại ông đã thực hiện xong các thủ tục tách thửa, chuyển mục đích, nếu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông chỉ chuyển nhượng với giá 4.500.000.000 đồng và ông không đồng ý trả cọc cũng như phạt cọc theo yêu cầu của ông L, vì ông không có lỗi trong việc này, lỗi là do ông L vi phạm thời gian làm thủ tục.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 524/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố H đã quyết định:

Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 000043/HĐGD-HĐDC ngày 04/01/2018 do Văn phòng công chứng Nguyễn Tất Thành công chứng ngày 04/01/2018 được xác lập giữa bên nhận đặt cọc là ông TB và bên đặt cọc là ông NHL.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông NHL.

Buộc ông TB có trách nhiệm trả lại cho ông NHL số tiền đặt cọc là: 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng và số tiền phạt cọc là: 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng; Thời gian và cách trả: Trả một lần ngay khi án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông B chậm thi hành số tiền trên cho ông L thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30/11/2018, bị đơn là ông TB có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà NTTTT và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Hồ Văn Phong cùng thống nhất thỏa thuận các nội dung sau:

+ Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 000043/HĐGD-HĐDC ngày 04/01/2018 do Văn phòng công chứng Nguyễn Tất Thành công chứng xác lập giữa bên nhận đặt cọc là ông TB và bên đặt cọc là ông NHL.

+ Ông TB trả cho ông NHL số tiền 525.000.000 (năm trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Trả làm hai lần, lần thứ nhất trả 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng sẽ trả ngay sau kết thúc phiên tòa, còn lại 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng sẽ trả trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 20/5/2019 (thời hạn cuối là ngày 06/7/2019), hai bên tự giao nhận tiền trực tiếp.

Trường hợp hết thời hạn quy định ông B không thi hành số tiền trên cho ông L thì ông L được quyền yêu cầu thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành đối với khoản tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

+ Ông TB chịu toàn bộ án phí sơ thẩm của vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát

biểu ý kiến như sau: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án: tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định của Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông TB còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 000043/HĐGD-HĐĐC ngày 04/01/2018 do Văn phòng công chứng Nguyễn Tất Thành công chứng xác lập giữa bên nhận đặt cọc là ông TB và bên đặt cọc là ông NHL.

+ Ông TB trả cho ông NHL số tiền 525.000.000 (năm trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Trả làm hai lần, lần thứ nhất trả 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng sẽ trả ngay sau kết thúc phiên tòa, còn lại 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng sẽ trả trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 20/5/2019 (thời hạn cuối là ngày 06/7/2019), hai bên tự giao nhận tiền trực tiếp.

Trường hợp hết thời hạn quy định ông B không thi hành số tiền trên cho ông L thì ông L được quyền yêu cầu thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành đối với khoản tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

+ Ông TB chịu toàn bộ án phí sơ thẩm của vụ án.

Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên có căn cứ để chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Do đó cần sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các đương sự thỏa thuận ông TB chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm nên ông B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1, khoản 3 Điều 12; khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 thì ông B thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí Tòa án nên ông B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông NHL không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông TB phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 nhưng được miễn nộp như nhận định nêu trên. Ông TB được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1, khoản 3 Điều 12; khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 524/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H.

[1] Công nhận sự thỏa thuận của ông NHL và ông TB về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 000043/HĐGD-HĐĐC ngày 04/01/2018 do Văn phòng công chứng Nguyễn Tất Thành công chứng xác lập giữa bên nhận đặt cọc là ông TB và bên đặt cọc là ông NHL.

+ Ông TB trả cho ông NHL số tiền 525.000.000 (năm trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Trả làm hai lần, lần thứ nhất trả 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng sẽ trả ngay sau kết thúc phiên tòa, còn lại 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng sẽ trả trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 20/5/2019 (thời hạn cuối là ngày 06/7/2019), hai bên tự giao nhận tiền trực tiếp.

Trường hợp hết thời hạn quy định ông B không thi hành số tiền trên cho ông L thì ông L được quyền yêu cầu thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành đối với khoản tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng

không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông TB được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông NHL được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.850.000 (ba mươi lăm triệu tám trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0032280 ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông TB được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0033604 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H.

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 bị 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.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.Củ Chi;
- Chi cục THADS H.Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ngọc Phương