

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 02/2019/DS-PT
Ngày: 02-01-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Thái

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Cường và bà Đoàn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Trọng Kha - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Bà Ngô Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 02 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 149/2019/QĐ-PT ngày 20/12/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ông Nguyễn Hữu T** - Sinh năm 1952; địa chỉ số: Tổ 32, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* **1. Ông Trương Phú Tr** - Sinh năm 1947;

2. Bà Nguyễn Thị Ánh L - Sinh năm 1952;

Cùng địa chỉ Khu phố 2, thị trấn TM, huyện HT, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị X - Sinh năm 1958; địa chỉ số: Tổ 32, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trương Phú Tr, bà Nguyễn Thị Ánh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 30/05/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:*

Vào ngày 15/5/2018, nguyên đơn và vợ chồng ông Trương Phú Tr, bà

Nguyễn Thị Ánh L thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 7401 m² đất thuộc thửa số 502 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã Tân Minh, huyện Hàm Tân thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 361329 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp ngày 03/11/2003 đứng tên ông Trương Phú Tr với giá trị chuyển nhượng là 3.550.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã đặt cọc cho vợ chồng ông Trung, bà Long số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), sau thời hạn 30 ngày thì nguyên đơn sẽ giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Hai bên đã giao kết hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15/5/2018, tại Điều IV trong hợp đồng cam kết: Bên A (ông Trương Phú Tr - bà Nguyễn Thị Ánh L) cam kết các thửa đất trên không có tranh chấp, không cầm cố, sang nhượng, hoặc tặng cho ai khác, không bị kê biên để thi hành án. Nếu trong thời hạn hợp đồng đã ký mà bên A đổi ý không bán hoặc không thực hiện đúng như theo nội dung hợp đồng đã giao kết thì phải đền tiền cọc gấp 2 lần số tiền đã nhận của bên B và ngược lại. Thời gian thực hiện hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày giao kết (15/5/2018). Đã quá thời hạn 30 ngày, nhưng vẫn chưa thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đất ông Trung, bà Long chuyển nhượng có phát sinh tranh chấp. Vì vậy, ông Trung, bà Long tiếp tục gia hạn thêm 03 tháng (từ ngày 19/6/2018 đến ngày 19/7/2018 và từ ngày 19/7/2018 đến ngày 19/9/2018) nhưng cho đến nay vẫn chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết.

Nay nguyên đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu vợ chồng ông Trung, bà Long không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), tổng cộng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

- Bị đơn vợ chồng ông Trương Phú Tr, bà Nguyễn Thị Ánh L trình bày:

Thừa nhận vào ngày 15/5/2018 vợ chồng bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 7401 m² đất thuộc thửa số 502 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã Tân Minh, huyện Hàm Tân (nay là xã Tân Phúc) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 361329 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp ngày 03/11/2003 do ông Trương Phú Tr đứng tên với giá trị chuyển nhượng là 3.550.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, bên ông Tiến đã đặt cọc cho vợ chồng bị đơn số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), điều khoản cam kết thực hiện hợp đồng như ông Tiến trình bày. Tuy nhiên sau thời gian 30 ngày, kể từ ngày ông Tiến giao tiền đặt cọc 400.000.000 đồng cho vợ chồng bị đơn, ông Tiến đã không thực hiện đúng thời gian, lý do ông Tiến nêu ra là thửa đất chuyển nhượng đang có tranh chấp với ông Trương Văn Hồng. Việc khiếu kiện của ông Hồng là do khách quan không phải do vợ chồng bị đơn tạo ra. Việc ông Tiến nêu ra lý do đất tranh chấp với ông Hồng để không thực hiện hợp đồng là do lỗi của ông Tiến chứ không phải do lỗi của vợ chồng bị đơn. Nay vợ chồng bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng bị đơn chỉ đồng ý hoàn trả số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm

triệu đồng) mà ông Tiến đã đặt cọc trước đó, nhưng không đồng ý số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngày 16/10/2019, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã đưa vụ án ra xét xử, tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DSST, quyết định như sau:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 228, Điều 262; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân; Điều 328; Điều 444; 468 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T. Buộc vợ chồng ông Trương Phú Tr, bà Nguyễn Thị Ánh L hoàn trả số tiền đặt cọc 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng) và phạt cọc phạt cọc số tiền 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng), tổng cộng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Xoe.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên luật thi hành án dân sự, tiền án phí và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 28/10/2019, ông Trương Phú Tr và bà Nguyễn Thị Ánh L kháng cáo bản án sơ thẩm như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật; tại phiên tòa các bên tự thỏa thuận với nhau, nguyên đơn rút toàn bộ đơn khởi kiện, bị đơn đồng ý việc rút khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn rút toàn bộ đơn kháng cáo nên đề nghị Tòa án hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện Hàm Tân và đình chỉ xét xử vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên Tòa phúc thẩm ông Trương Phú Tr, Nguyễn Thị Ánh L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông bà cho rằng bản án sơ thẩm xử phạt tiền cọc vợ chồng ông là chưa khách quan, chưa đúng ý chí của vợ chồng ông trong quan hệ mua bán đất đai với Nguyễn Hữu T, vợ chồng ông không bội tín với ông Tiến.

Xét kháng cáo của ông Trương Phú Tr, Nguyễn Thị Ánh L, hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 15/5/2018 giữa ông Nguyễn Hữu T và vợ chồng ông Trương Phú Tr, bà Nguyễn Thị Ánh L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 7401 m² đất thuộc thửa số 502 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã Tân Minh, huyện Hàm Tân thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 361329 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp ngày 03/11/2003 đứng tên ông Trương Phú Tr. Giá trị chuyển nhượng thỏa thuận là 3.550.000.000đồng, để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng nguyên đơn Nguyễn Hữu T đã đặt cọc cho vợ

chồng ông Trung, bà Long số tiền là 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng), sau thời hạn 30 ngày thì ông Tiến sẽ giao đủ số tiền còn lại theo thỏa thuận chuyển nhượng. Trong thời gian cam kết giao số tiền còn lại thì ông Trương Văn Hồng có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận với vợ chồng ông Trương Phú Tr do đó các bên không thể làm thủ tục chuyển nhượng. Dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên Tòa phúc thẩm ông Trung cho rằng việc vợ chồng ông không thể ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Tiến là do khách quan, bởi vì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Tiến thì ông Trương Văn Hồng khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông; đến nay ông Trương Văn Hồng đã rút đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất vợ chồng ông Trung bà Long. Tuy nhiên, ông Hồng vẫn tiếp tục khởi kiện vụ án hành chính, liên quan việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất với diện tích 7401 m² đất thuộc thửa số 502 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã Tân Minh, huyện Hàm Tân (nay là xã Tân Phúc, huyện Hàm Tân) mà ông thỏa thuận chuyển nhượng, đến nay ông cũng chưa thể tiếp tục chuyển nhượng cho ông Tiến theo yêu cầu của ông Tiến được.

Quá trình xét hỏi tại Tòa phúc thẩm giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Trương Phú Tr, bà Nguyễn Thị Ánh L có thỏa thuận về việc giải quyết vụ án, ông Tiến rút toàn bộ nội dung đơn khởi kiện, ông Trung bà Long cam kết sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần đã nhận tiền cọc) sau khi kết thúc Tòa án xét xử xong vụ án hành chính tranh chấp có liên quan đến diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 361329 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp ngày 03/11/2003 do ông Trương Phú Tr đứng tên. Việc cam kết các bên là do các bên tự nguyện thỏa thuận và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do các đương sự tự thỏa thuận nguyên đơn Nguyễn Hữu T rút toàn bộ khởi kiện được bị đơn Trương Phú Tr, Nguyễn Thị Ánh L đồng ý việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời ông Trung bà Long rút toàn bộ kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nên hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Trương Phú Tr, bà Nguyễn Thị Ánh L là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 299 và Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân và đình chỉ giải quyết vụ án

tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Trương Phú Tr, bà Nguyễn Thị Ánh L.

Về án phí: Ông Trương Phú Tr, bà Nguyễn Thị Ánh L được miễn án phí theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Hàm Tân;
- THADS huyện Hàm Tân;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Thanh Thái