

Bản án số: 57/2022/DSPT

Ngày: 17/02/2022

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 ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Tuấn Anh.

- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Tuấn

Ông Võ Công Phương.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2021/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Châu Ng; cư trú tại: Tổ 74, khu vực 9, phường Nh, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Kim D; cư trú tại: Tổ 3, khu vực 6, phường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H; cư trú tại: Tổ 3, khu vực 6, phường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Bà Bùi Thị Lệ H1; Tổ 74, khu vực 9, phường Nh, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Kim D - Bị đơn

- *Kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Châu Ng trình bày:

Ngày 15/7/2020, tại nhà của vợ chồng ông Nguyễn Kim D, ông và vợ chồng ông D bà Nguyễn Thị Xuân H thỏa thuận với nhau về việc vợ chồng ông D chuyển nhượng cho ông thửa đất số 295, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 7, tờ bản đồ số 9), diện tích 653m² tại tổ 3, khu vực 6, phường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông D với giá 2.900.000.000 đồng. Vợ chồng ông D cho biết thửa đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nhưng ông D nói sẽ làm sổ được vì vậy ông đồng ý mua. Ông đặt cọc 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông D. Hai bên viết Giấy giao nhận tiền đặt cọc, có 02 người làm chứng là bà Ng1 và ông Gi. Giấy đặt cọc có chữ ký của ông, ông D và người làm chứng. Hai bên thỏa thuận ông đặt cọc trước 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.400.000.000 đồng sẽ giao đủ sau khi ông D làm xong GCNQSDĐ, ra công chứng sang tên trước bạ cho ông, trong vòng 30 ngày nếu bên mua không thực hiện thì mất tiền cọc, nếu bên bán không thực hiện thì sẽ bồi thường số tiền đặt cọc gấp 2 lần là 1.000.000.000 đồng.

Thực hiện theo thỏa thuận. ông D khai báo và ký vào hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, ngày 06/10/2020 Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh thành phố Q có Công văn số 879/VPĐK trả lời diện tích đất chuyển nhượng không được cấp GCNQSDĐ do gia đình ông D đang làm hàng rào dựng trại trên đất nông nghiệp. Do đất không làm sổ được nên ông D không thể ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông như vậy ông D đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2020, ông yêu cầu vợ chồng ông D trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông D không chịu trả.

Ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2020, buộc vợ chồng ông D bà H trả lại cho vợ chồng ông tiền cọc 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa ông Ng tự nguyện chỉ yêu cầu ông phạt cọc 60.000.000 đồng bằng với mức lãi suất ngân hàng từ tháng 7/2020 đến nay để giảm bớt khó khăn cho vợ chồng ông D.

Bị đơn ông Nguyễn Kim D trình bày:

Ngày 15/7/2020, vợ chồng ông và ông Phan Châu Ng thỏa thuận làm Giấy giao nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 295, tờ bản đồ số 9, diện tích 653m² tại tổ 3, khu vực 6, phường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định với giá 2.900.000.000 đồng. Ông Ng đặt cọc trước 500.000.000 đồng. Khi nhận tiền và làm Giấy đặt cọc đều tại nhà ông, có sự chứng kiến vợ chồng ông Ng, bà Ng1 và ông Gi. Giấy đặt cọc có chữ ký của bên mua, bên bán và ông Gi ký người làm chứng. Trong giấy đặt cọc hai bên cam kết trong thời gian 30 ngày nếu bên mua giao không đủ số tiền còn lại 2.400.000.000 đồng thì bên mua sẽ mất số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và nếu bên bán đất không thực hiện đúng như hợp đồng thì phải bồi thường cho bên mua đất số tiền gấp đôi số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Đồng thời, đến hạn chót hết năm 2020, bên mua phải thanh

toán đủ số tiền còn lại để bên bán giao đất và kết thúc hợp đồng mua bán này như giấy đặt cọc nguyên đơn đã cung cấp cho tòa.

Nguồn gốc đất trên do vợ chồng ông khai vỡ trước năm 1990, canh tác làm nông nghiệp cho đến nay và được UBND phường B công nhận thửa đất thuộc tờ bản đồ số 9, đã giải tỏa một phần còn lại 653m², tọa lạc tại tổ 3, khu vực 6, phường B, thành phố Q. Khi nhận tiền đặt cọc ông có nói với ông Ng đây là đất không có tranh chấp và chưa được cấp giấy chứng nhận, ông chỉ bán đất bằng cách viết giấy tay, không chịu trách nhiệm làm sổ đỏ và hai bên tự nguyện giao kết làm Giấy giao nhận tiền đặt cọc. Ông Ng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng (01 tỷ đồng) vợ chồng ông không đồng ý. Tại phiên tòa, ông Ng chỉ yêu cầu phạt cọc 60.000.000 đồng ông cũng không đồng ý, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo giấy đặt cọc không ra công chứng, ông Ng giao cho ông số tiền còn lại 2.400.000.000 đồng và ông giao đất cho ông Ng còn giấy tờ không làm được ông không chịu trách nhiệm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Xuân H trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Kim D, bà thống nhất toàn bộ lời khai của ông D, bà không bổ sung gì thêm.

- Bà Bùi Thị Lệ H1 trình bày: Bà là vợ ông Phan Châu Ng. Việc ông Ng mua bán đất với vợ chồng ông D, bà không biết. Đến khi ông D không chịu trả lại tiền đặt cọc, bà mới biết. Tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng bà nên bà yêu cầu vợ chồng ông D trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 60.000.000 đồng cho vợ chồng bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2021/DS-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Châu Ng.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2020 giữa ông Phan Châu Ng và ông Nguyễn Kim D.

Buộc ông Nguyễn Kim D, bà Nguyễn Thị Xuân H phải trả cho ông Phan Châu Ng, bà Bùi Thị Lệ H1 số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 60.000.000 đồng, tổng cộng 560.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 28/7/2021, bị đơn ông Nguyễn Kim D kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm số 217 ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q về tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Xem xét lại việc vận dụng và áp dụng Văn bản số 879/VPĐK ngày 06/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q (sau khi nhà nước thu hồi đất làm đường thì thửa đất đã được chia làm đôi nên số thửa khác nhau); xem xét lại việc Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền phạt cọc 60.000.000 đồng nhưng tòa sơ thẩm vẫn tuyên án.

Ngày 30/7/2021, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 60.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q là có căn cứ, đúng pháp luật tuy nhiên tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên việc kháng nghị là không cần thiết vì vậy Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định rút kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Châu Ng, vợ là bà Bùi Thị Lệ H1 và bị đơn là ông Nguyễn Kim D, vợ là bà Nguyễn Thị Xuân H thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Vợ chồng ông Nguyễn Kim D, bà Nguyễn Thị Xuân H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phan Châu Ng, bà Bùi Thị Lệ H1 số tiền 500.000.000 đồng (đã trả xong).

Vợ chồng ông Phan Châu Ng, bà Bùi Thị Lệ H1 chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

[2] Ngày 30/7/2021, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS theo hướng không buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 60.000.000 đồng là có căn cứ tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định đã rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội (Nghị quyết số 326), vợ chồng ông D bà H phải chịu 24.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông Ng bà H1 tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326, ông D phải chịu 300.000 đồng.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án như sau:

- Vợ chồng ông Nguyễn Kim D, bà Nguyễn Thị Xuân H trả cho ông Phan Châu Ng, bà Bùi Thị Lệ H1 số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu) (đã trả xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Châu Ng, bà Bùi Thị Lệ H chịu 24.000.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Phan Châu Ng đã nộp (28.500.000 đồng) theo Biên lai số 0003255 ngày 22/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q nên ông Ng được nhận lại 4.500.000 đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Kim D phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0002827 ngày 17/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

5. Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TP. Q;
- Chi cục THADS TP. Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hồ Tuấn Anh