

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 218/2023/DS-PT
Ngày: 14/12/2023
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 PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2023/TLPT-DS ngày 18/10/2023 về việc: “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 195/2023/QĐ-PT ngày 07/11/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm: 1962, Địa chỉ cư trú: số 14, đường Lê Lợi, khu phố 1, phường T, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. (có đơn xin vắng mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trần Thanh H, sinh năm: 1980, Địa chỉ cư trú: ấp Bào Teng, xã Q, thị xã Ch, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1989; Địa chỉ: ấp Bào Teng, xã Q, thị xã Ch, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Thanh H .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L trình bày: Thông qua người môi giới ông gặp ông Trần Thanh H để xem thửa đất và xem sơ đồ thửa đất, và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phôi tô đối với thửa đất số 901 và 903 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại: ấp Bào Teng, xã Q, thị trấn Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Sau khi xem đất tại thực địa và xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phôi tô của ông Trần Thanh H thì ông và ông H đã thoả thuận chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 6.850.000.000 đồng và ông H phải có trách nhiệm tách thửa 02 thửa đất trên thành 25 thửa đất mỗi nền có 100m² đất ONT. Sau khi thoả thuận thì các bên lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 23/3/2019. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông sẽ đặt cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 23/3/2019 và 30 ngày sau khi ông H làm đường theo sơ đồ tách 02 thửa đất trên thành 24 thửa như thoả thuận thì ông sẽ giao cho ông H số tiền là 2.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại hẹn 90 ngày sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 24 thửa đất trên thì các bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật và ông sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại cho ông H. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông đã đưa cho ông H số tiền cọc là 500.000.000 đồng. 30 ngày kể từ ngày đặt cọc thì ông H không làm đường theo cam kết của hợp đồng đặt cọc nên ông không chuyển cho ông H số tiền 2.000.000.000 đồng. Đến ngày 10/7/2019 thì ông H gặp ông tại Sở tài nguyên môi trường lúc đó ông H đang liên hệ sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước để làm thủ tục tách thửa thì ông đã đưa ông H số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi nhận số tiền trên thì ông H không làm thủ tục tách thửa các thửa đất cho ông cũng không tiến hành làm đường như đã thoả thuận. Đến ngày 05/8/2020 thì ông H thanh toán cho ông số tiền 40.000.000 đồng và cam kết sẽ trả lại cho ông số tiền 510.000.000 đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 05/8/2020. Đến hẹn ông H không trả số tiền trên cho ông đến khoảng tháng 8/2021 ông H chuyển trả cho ông số tiền 100.000.000 đồng. Còn lại số tiền 410.000.000 đồng ông H chưa trả cho ông. Nên ông L khởi kiện yêu cầu ông H trả cho ông số tiền 410.000.000 đồng và phạt cọc 410.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông L xác định do ông không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc và ông Trần Thanh H có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng, ông H đã trả 40.000.000 đồng còn lại 510.000.000 đồng thì ông H viết giấy cam kết sẽ trả lại cho ông trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày

05/8/2020 nhưng đến nay ông H chỉ trả 100.000.000 đồng số tiền 410.000.000 đồng còn lại ông H chưa trả cho ông Lý.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Thanh H trình bày:
Ông H và ông Nguyễn Ngọc L có thoả thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 901 và 903 tờ bản đồ số 04 toạ lạc tại: ấp Bào Teng, xã Q, thị trấn Chơn Thành, tỉnh Bình Phước với số tiền là 6.850.000.000 đồng và ông H phải có trách nhiệm tách thửa 02 thửa đất trên thành 25 thửa đất mỗi nền có 100m² đất ONT. Sau khi thoả thuận thì các bên lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 23/3/2019 ông L đặt cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 23/3/2019 và 30 ngày sau khi ông H làm đường theo sơ đồ tách 02 thửa đất trên thành 24 thửa như thoả thuận thì ông L sẽ giao cho ông H số tiền là 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau 30 ngày kể từ ngày 23/3/2019 thì ông L không giao số tiền 2.000.000.000 đồng trên cho ông H mặc dù ông H đã làm đường theo sơ đồ tách thửa. Số tiền còn lại hẹn 90 ngày sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 24 thửa đất trên thì các bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật thì ông L sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại cho ông H nhưng ông L cũng không giao tiền. Sau đó ông L đưa cho ông H thêm số tiền 50.000.000 đồng. Đến khoảng năm 2020 ông H không nhớ chính xác ông H và ông L thông nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc trên và ông H sẽ trả lại tiền cọc cho ông L là 550.000.000 đồng. Ông H đã trả cho ông L nhiều lần đủ số tiền trên. Cụ thể là ông H trả cho ông L tổng cộng 150.000.000 đồng. Số tiền 400.000.000 đồng còn lại ông H đã đưa cho ông Bình đồ, ở Bàu Bàng không nhớ rõ họ tên vì ông Bình đưa giấy tờ xác định ông Bình thay mặt ông L nhận số tiền còn lại. Ông H đã đưa cho ông Bình đồ số tiền 400.000.000 đồng bằng tiền mặt là 100.000.000 đồng và ông H đã chuyển khoản trả tiền cho ông L thông qua số tài khoản mang tên Nguyễn Thị Thuỳ Dương cho nên ông H không còn nợ gì ông Lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị L trình bày: bà Lệ và ông Trần Thanh H là vợ chồng nhưng bà Lệ không biết gì về việc làm ăn của ông H và vợ chồng bà Lệ cũng thống nhất tiền ai làm nấy xài bà Lệ với ông H không có sử dụng tiền chung nên ông H cũng không đưa cho bà khoản nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L về việc buộc ông Trần Thanh H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền 410.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu ông Trần Thanh H trả tiền phạt cọc là 410.000.000 đồng

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 31/8/2023, bị đơn ông Trần Thanh H nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Trần Thanh H thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh H giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh H làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 19/5/2022 quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L yêu cầu ông Trần Thanh H có trách nhiệm trả cho ông L số tiền đã nhận trong hợp đồng đặt cọc còn lại là 410 triệu đồng và bồi thường số tiền là 410 triệu đồng do ông H vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông H không thoả thuận phạt cọc. Do đó, cấp sơ thẩm xác định không chấp nhận yêu cầu của ông L về việc phạt cọc là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*” là chưa chính xác. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định quan hệ tranh chấp “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự thống nhất: Ông Nguyễn Ngọc L và ông Trần Thanh H có thoả thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 901 và thửa đất số 903 tờ bản đồ số 04 toạ lạc tại ấp Bào Teng, xã Q, thị trấn Chơn Thành, tỉnh Bình Phước với số tiền là 6.850.000.000 đồng và ông H phải có trách nhiệm tách thửa 02 thửa đất trên thành 25 thửa đất mỗi nền có 100m² đất ONT. Sau khi thoả thuận thì các bên lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 23/3/2019 ông L đặt cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 23/3/2019 và sau đó ông L đưa cho ông H thêm số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng là 550.000.000 đồng. Sau đó ông L và ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc và ông H có trách nhiệm trả lại cho ông L số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng. Đến ngày 05/8/2020 ông H viết biên nhận ngày 05/8/2020 cho ông L và trả 40.000.000 đồng còn lại 510.000.000 đồng hẹn 15 ngày sau sẽ trả. Như vậy, căn cứ khoản 02 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án công nhận đây là sự thật, các bên đương sự không cần phải chứng minh.

Ông L xác định ông H chỉ trả cho ông L hai lần tiền là 40.000.000 đồng trước khi ông H viết biên nhận ngày 05/8/2020 và 100.000.000 đồng sau khi ông H viết biên nhận ngày 05/8/2020 còn lại là 410.000.000 đồng ông H chưa trả cho ông L. Do đó, ông L yêu cầu ông H trả cho ông L số tiền 410.000.000 đồng.

Ông H không đồng ý trả cho ông L số tiền 410.000.000 đồng vì cho rằng số tiền trên ông H đã trả cho ông L bằng tiền mặt cho ông Bình đồ (người ông L Thuê) và số tiền còn lại ông đã chuyển khoản trả tiền cho ông L thông qua số tài khoản mang tên Nguyễn Thị Thuỳ Dương. Tuy nhiên, ông L chỉ thừa nhận có nhận số tiền 100.000.000 đồng còn số tiền 410.000.000 đồng ông L không đồng ý là ông H đã trả cho ông và Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã ra Thông báo số 22/TB-TA ngày 13/12/2022 yêu cầu ông H cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng

minh ông đã trả toàn bộ số tiền 410.000.000 đồng cho ông L nhưng ông H không cung cấp chứng cứ, chứng minh. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai (bút lục 55) Tòa án yêu cầu ông H cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Bình thay mặt ông L nhận số tiền trên nhưng ông H cũng không cung cấp được chứng cứ, chứng minh.

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở để xác định ông H chưa trả cho ông L số tiền 410.000.000 đồng cho ông Lý. Và số tiền trên ông L và ông H cũng như bà Lệ đều xác định là ông H nhận của ông L không liên quan đến bà Lệ, ông L cũng yêu cầu ông H trả lại số tiền trên nên buộc ông H phải trả cho ông L số tiền trên là có căn cứ và đúng pháp luật. Như vậy, bị đơn ông H kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do vậy, kháng cáo của ông H không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông H phải chịu theo quy định pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh H ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ch, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 280, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L về việc buộc ông Trần Thanh H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền 410.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu ông Trần Thanh H trả tiền phạt cọc là 410.000.000 đồng

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu.

Bị đơn ông Trần Thanh H phải chịu là 20.400.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Thanh H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0012448 ngày 18/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ch, tỉnh Bình Phước.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND thị xã Ch;
- VKSND thị xã Ch;
- Chi Cục THADS thị xã Ch;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Văn thư, Tổ HC-TP.

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

Bùi Văn Bình

