

Bản án số: 215/2023/DS-PT

Ngày 13-12-2023

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 Lê Việt Hòa

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tiến Hiệp

Ông Nguyễn Viết Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Ngày 13 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2023/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Đỗ Thị L**, sinh năm 1976; (*vắng mặt*)

Địa chỉ trụ sở: 2 E cư xá L, phường 7, quận 10, thành phố HCM;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Hữu P**, sinh năm 1992; (*có mặt*)

Địa chỉ: 473C1, khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Ông **Bùi Ngọc T**, sinh năm 1986; (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

3. Bà **Phùng Hương L1**, sinh năm 1986; (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước;

- **Bị đơn:** Ông **Phạm Hữu T1**, sinh năm 1968; (*có mặt*)

Địa chỉ: Thôn 4, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông **Đàm Văn Đ**, sinh năm 1970; (*có mặt*)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước;

2. Ông **Trần Đình H**, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước;

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

1. Bà **Phạm Thị P1**, sinh năm 1971; (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước

2. Ông **Nguyễn Minh K**, sinh năm 1981; (vắng mặt)

Địa chỉ: 32 E, công Trường H, phường 19, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Hữu T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/4/2022, bà Đỗ Thị L và ông Phạm Hữu T1 đã ký hợp đồng đặt cọc về việc “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa số 125, tờ bản đồ số 11; Địa chỉ thửa đất: Thôn 5, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước diện tích 20x50m x100m² đất ONT, kèm giấy chứng nhận QSH-QSĐĐ số 03725 với giá chuyển nhượng là 2.600.000.000đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng); Bên mua đặt cọc trước số tiền 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại là 2.350.000.000đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 10/4/2022 đến hết ngày 25/5/2022 bên ông T1 nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên bà L làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bà L phải giao đủ số tiền còn lại cho ông T1.

Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu bên ông T1 không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bà L, thì bên ông T1 phải bồi thường cho bên bà L gấp đôi (hai lần) số tiền mà bên bà L đã đặt cọc cho bên ông T1. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường tổng cộng là 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng). Ngược lại nếu bên bà L không mua thì phải mất số tiền đặt cọc trên.

Trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau. Nếu hai bên không thống nhất được thì đề nghị khiếu nại lên Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đến ngày 25/5/2022 là ngày thực hiện việc giao kết hợp đồng thì ông T1 nói sổ sách chưa xong và nói bà L đưa trước cho ông T1 2.000.000.000đồng (hai tỷ đồng). Khi nào sổ sách xong thì bà L sẽ trả hết cho ông T1 số tiền còn lại nên bà L không đồng ý mà chỉ đồng ý đưa cho ông T1

1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), số tiền còn lại bà L sẽ trả đủ sau khi ông T1 ra sổ xong, ông T1 nói để về nhà suy nghĩ lại, hôm sau bà L điện thoại cho ông T1 thì ông T1 không đồng ý bán nữa. Do ông T1 không thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc đã được ký kết ngày 10/4/2022 nên bà L không đồng ý mua nữa.

Nay bà L yêu cầu Tòa án huyện B xét xử buộc ông Phạm Hữu T1 và bà Phạm Thị P1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường hai lần phạt cọc theo hợp đồng 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng: 500.000.000đồng (Năm trăm triệu);

Bị đơn ông Phạm Hữu T1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đàm Văn Đ trình bày:

Bị đơn thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng, nhưng hai bên không thực hiện được hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết vào ngày 10/4/2022 là do lỗi phía bên bà L.

Vào ngày 25/5/2022, ông T1 có điện thoại cho bà L xuống Văn phòng công chứng Phạm Văn Thơm để giao số tiền còn lại nhưng không vào Văn phòng công chứng mà ngồi ngoài quán cà phê cạnh phòng công chứng, bà L nói ông T1 bán đất lại cho bà H1 nhưng bà H1 chỉ đưa được số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng), số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi ra sổ nên ông T1 không đồng ý. Ông T1 chỉ đồng ý bán cho bà L. Việc thỏa thuận này có ông Trương Châu D; Địa chỉ: Thôn 2, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước làm chứng. Nay ông T1 tiếp tục yêu cầu bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022.

Ông Phạm Hữu T1 thống nhất lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P1 trình bày:

Bà P1 và ông T1 có mối quan hệ là vợ chồng, việc ông T1, bà L làm hợp đồng đặt cọc nêu trên bà có chứng kiến nhưng không ký tên vào biên bản, bà P1 thừa nhận ông T1 có nhận của bà L số tiền 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền này vợ chồng bà sử dụng chung trong gia đình. Nay bà thống nhất yêu cầu của bị đơn yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh K trình bày:

Ông K và bà Đỗ Thị L có mối quan hệ với nhau là vợ chồng, việc vợ ông và ông Phạm Hữu T1 có làm hợp đồng đặt cọc về việc “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào ngày 10/4/2022 đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ 11, tại thôn 5, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước có diện tích ngang 20m x 50m x 100m² TC với giá tiền là 2.600.000.000đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng), bà L vợ ông đã đặt cọc trước 250.000.000đồng tuy nhiên đến ngày ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thì ông T1 chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông được mà giấy CNQSDĐ vẫn đứng tên người khác. Việc mua, bán này ông K không chứng kiến mà chỉ nghe bà L vợ ông nói lại. Nay ông K thống nhất theo ý

kiến của bà L yêu cầu ông Phạm Hữu T1 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng và tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 250.000.000đồng. Tổng cộng: 500.000.000đồng. Vì lý do bận công việc ông K yêu cầu được vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án và các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm. Yêu cầu được từ chối nhận các văn bản tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn bà Đỗ Thị L đối với bị đơn ông Phạm Hữu T1.

Tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 giữa ông Phạm Hữu T1 và bà Đỗ Thị L.

Buộc ông Phạm Hữu T1 và bà Phạm Thị P1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Đỗ Thị L số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Tổng số tiền ông T1 bà P1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L là 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng)....”;

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

Ngày 24/7/2023, bị đơn ông Phạm Hữu T1 kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị L chỉ yêu cầu bị đơn ông Phạm Hữu T1 và vợ là bà Phạm Thị P1 liên đới trả cho bà L số tiền cọc đã nhận là 250.000.000đồng và rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Phạm Hữu T1 phải trả số tiền tương đương khoản tiền đặt cọc là 250.000.000đồng.

Bị đơn ông Phạm Hữu T1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đàm Văn Đ thống nhất đồng ý trả cho bà Đỗ Thị L số tiền cọc đã nhận là 250.000.000đồng và đồng ý việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông phải trả số tiền tương đương khoản tiền đặt cọc là 250.000.000đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Tại phiên tòa các đương sự đã thống nhất thỏa thuận với nhau về nội dung tranh chấp, do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, công

nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17/7/2013 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Phạm Hữu T1 được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Các bên thống nhất thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L và ông Phạm Hữu T1 lập ngày 10/4/2022. Ông Phạm Hữu T1 và vợ là bà Phạm Thị P1 đồng ý liên đới trả lại cho bà L số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000đ.

Đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu P rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Phạm Hữu T1 phải trả số tiền tương đương khoản tiền đặt cọc là 250.000.000đồng. Bị đơn ông Phạm Hữu T1 đồng ý việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Xét thấy, việc thỏa thuận nêu trên của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được bị đơn đồng ý nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử về phần này.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí DSST là 24.000.000đ

Các bên thống nhất thỏa thuận, cụ thể:

Bị đơn ông Phạm Hữu T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P1 có nghĩa vụ nộp 18.000.000đồng (mười tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Đỗ Thị L tự nguyện nộp 6.000.000đồng (sáu triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Phạm Hữu T1 được chấp nhận nên ông Phạm Hữu T1 không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 299, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 311 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hữu T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước như sau:

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 328 và Điều 422, Điều 275 Điều 288 của Bộ luật dân sự năm 2015

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 giữa ông Phạm Hữu T1 và bà Đỗ Thị L.

Ông Phạm Hữu T1 và bà Phạm Thị P1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đỗ Thị L số tiền 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị L:

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước và Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Đỗ Thị L đòi ông T1 bà P1 trả thêm khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Về án dân sự phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị L phải chịu 6.000.000đồng (sáu triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0017639 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Chi cục Thi

hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị L 6.000.000đồng (sáu triệu đồng).

Bị đơn ông Phạm Hữu T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P1 phải liên đới chịu 18.000.000đồng (mười tám triệu đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Hữu T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0017790 ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Lê Viết Hòa