

Bản án số: 70/2023/DSPT

Ngày: 19-5-2023

“V/v T/c hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Thành Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 19-5-2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: **19/2023/TLPT-DS ngày 01-3-2023** về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã P bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2023/QĐ-PT ngày 11-4-2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 62/2023/QĐ-PT ngày 26-4-2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 70A/2023/QĐ-TA ngày 19-5-2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: 315 đường T, tổ 10, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị Bích L ủy quyền tham gia tố tụng cho: Ông Lê Vương C, sinh năm 1965 (có mặt). Địa chỉ: 45 P, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn: Ông Ngô Xuân C1, sinh năm 1948, bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957 (đều vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Vợ chồng ông Ngô Xuân C1 bà Nguyễn Thị H ủy quyền tham gia tố tụng cho: Ông Huỳnh Ngọc H1, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 9, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Đông S, sinh năm 1976 (có đơn xin xử vắng mặt). Địa chỉ: 315 đường T, tổ 10, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông Lê Vương C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích L trình bày trong đơn khởi kiện đề ngày 22-4-2021 và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Vương C trình bày:

Ngày 01-10-2020, vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L ông Võ Đông S ký Hợp đồng đặt cọc mua thửa đất số 140 tờ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp 6, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của vợ chồng ông Ngô Xuân C1 bà Nguyễn Thị H, giá chuyển nhượng 4.000.000.000đ. Thỏa thuận đặt cọc thành 02 đợt: Đợt 1 ngày 01-10-2020 đặt cọc 100.000.000đ, đợt 2 ngày 09-10-2020 công chứng đặt cọc thêm 1.000.000.000đ. Số tiền còn lại khi hoàn thành sơ đồ bản vẽ trong vòng 45 ngày ra công chứng thanh toán đủ.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 01-10-2020 thì vợ chồng bà L ông S đã đặt cọc cho vợ chồng ông C1 bà H 100.000.000đ.

Đến ngày 09-10-2020 do thủ tục giấy tờ chưa xong nên vợ chồng bà L ông S cho gia hạn thêm thời hạn, vì vậy vợ chồng bà L ông S chưa đặt cọc thêm 1.000.000.000đ cho vợ chồng ông C1 bà H như thỏa thuận.

Ngày 20-3-2021, các bên thỏa thuận đặt cọc thêm số tiền 200.000.000đ vào ngày 22-3-2021 và đến ngày 30-3-2021 các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do vậy, tổng cộng số tiền vợ chồng bà L ông S đã đặt cọc cho vợ chồng ông C1 bà H là 300.000.000đ. Tuy nhiên khi đưa 200.000.000đ đặt cọc lần 2 cho vợ chồng ông C1 bà H thì vợ chồng bà L ông S không ghi giấy tờ gì.

Đến ngày 30-3-2021, vợ chồng ông S bà L điện thoại yêu cầu vợ chồng ông C1 bà H ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông C1 bà H không ra.

Nay vợ chồng ông S bà L yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2020; buộc vợ chồng ông C1 bà H phải trả lại số tiền cọc 300.000.000đ và tiền phạt cọc gấp 3 lần là 900.000.000đ, tổng cộng là 1.200.000.000đ.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không bổ sung gì thêm.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc H1 đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Ngô Xuân C1, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vợ chồng ông C1 bà H xác nhận có ký Hợp đồng đặt cọc mua thửa đất số 140 tờ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp 6, xã Tóc T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào ngày 01-10-2020 với nội dung như vợ chồng bà L ông S trình bày là đúng.

Tuy nhiên, bà L mới chỉ đặt cọc 100.000.000đ, số tiền đặt cọc đợt 2 1.000.000.000đ bà L chưa đưa, do thủ tục về giấy tờ đất chưa xong, các bên không tiến hành công chứng được.

Đến ngày 20-3-2021, các bên thỏa thuận đặt cọc thêm số tiền 200.000.000đ vào ngày 22-3-2021 và đến ngày 30-3-2021 các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên số tiền 200.000.000đ này bà L cũng chưa đưa cho vợ chồng bà H ông

C1, nên nếu vợ chồng bà L ông S cho rằng đã đưa 200.000.000đ tiền đặt cọc lần 2 rồi thì đề nghị cung cấp chứng cứ chứng minh.

Nay vợ chồng bà L ông S yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2020 thì vợ chồng bà H ông C1 đồng ý. Tuy nhiên, vợ chồng bà H ông C1 không đồng ý yêu cầu trả lại 300.000.000đ tiền cọc và 900.000.000đ tiền phạt cọc, lý do: Theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 01-10-2020, bản chính do bà L giữ, tuy nhiên theo bản chụp lại bản chính thì tại trang 1 của Hợp đồng không có nội dung “nếu bên nào phá vỡ hợp đồng đền gấp 3 lần” mà trong bản Hợp đồng bà L nộp cho Tòa án có nội dung này nên vợ chồng bà H ông C1 khẳng định nội dung này là do phía bà L tự ý ghi thêm.

Trong hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 01-10-2020 có ghi tên ông Võ Đông S (chồng bà L), vì đây là tài sản chung của vợ chồng bà L, tuy nhiên khi các bên ký kết hợp đồng lại không có chữ ký của ông S.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L đã gia hạn nhiều lần, những nội dung gia hạn bổ sung phía sau hợp đồng là bà L tự viết. Tuy nhiên, trước khi đến hạn ký kết hợp đồng ngày 30-3-2021 bà L đã nhiều lần nhắn tin chửi bới bị đơn nên các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được.

Tại phiên toà, ông H1 là đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 01-10-2020. Tuy nhiên, lý do huỷ là vô hiệu và bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ và 100.000.000đ tiền phạt cọc. Không đồng ý trả 300.000.000đ tiền cọc và tiền phạt cọc như nguyên đơn yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đông S trình bày tại đơn xin vắng mặt và bản tự khai như sau:

Ngày 01-10-2020, ông và bà Nguyễn Thị Bích L có ký một hợp đồng đặt cọc về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Ngô Xuân C1, bà Nguyễn Thị H. Ông và bà L đã đặt cọc cho ông C1 bà H tổng cộng 300.000.000đ và có thoả thuận đến ngày 31-3-2021 các bên sẽ giao kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nào vi phạm phải đền gấp 3 lần tiền cọc.

Tuy nhiên, sau đó ông C1 bà H không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, bà L đã khởi kiện và yêu cầu Toà án tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2020 giữa bà Nguyễn Thị Bích L, ông Võ Đông S với bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Xuân C1. Buộc ông Ngô Xuân C1 và bà Nguyễn Thị H phải trả lại tiền cọc là 300.000.000đ và bồi thường thiệt hại theo thoả thuận là 900.000.000đ. Tổng cộng số tiền ông Ngô Xuân C1 và bà Nguyễn Thị H phải trả là 1.200.000.000đ. Do ông và bà L đã ly hôn, toàn bộ số tiền đặt cọc cho ông C1, bà H là tiền của bà L nên ông S đồng ý với các yêu cầu và ý kiến của bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã P đã căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 227, 228, 235, 244, 266, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 117, 118, 119, 328, 418, 423 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Nghị quyết 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 tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích L. Tuyên bố huỷ Hợp đồng đặt cọc mua đất ký kết ngày 01-10-2020 giữa bà L, ông S và ông C1, bà H.

2. Buộc ông C1, bà H có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 100.000.000đ tiền cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả; án phí; quyền kháng cáo và thời hạn thi hành bản án theo quy định.

Ngày 08-11-2022, ông C đại diện theo ủy quyền của bà L có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DSST ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân thị xã P với nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông C1 bà H phải thanh toán cho bà L 1.200.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông C đại diện theo ủy quyền của bà L và ông H1 đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông C1 bà H xác nhận thống nhất hợp đồng đặt cọc mua bán thửa số 140 tờ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp 6, xã Tóc T, thị xã P được thỏa thuận làm 04 đợt: Đợt 1 vào ngày 01-10-2020; đợt 2 vào ngày 01-01-2021; đợt 3 vào ngày 10-3-2021; đợt 4 vào ngày 20-3-2021.

Ông C đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng nội dung “*nếu bên nào phá vỡ hợp đồng đền bù gấp 3 lần*” là nội dung được các bên thỏa thuận vào ngày 01-01-2021 nhưng được viết thêm vào nội dung thỏa thuận của ngày 01-10-2020 nhưng vì không có sự xác nhận của vợ chồng ông C1 bà H nên ông C đại diện theo ủy quyền của bà L xin rút yêu cầu phạt cọc gấp 03 lần đối với vợ chồng ông C1 bà H.

Ông C đại diện theo ủy quyền của bà L và ông H1 đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông C1 bà H đã thỏa thuận giải quyết được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

- Ông C đại diện theo ủy quyền của bà L và ông H1 đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông C1 bà H thống nhất chấm dứt “Hợp đồng đặt cọc mua đất” do bà L và vợ chồng ông C1 bà H ký vào các ngày 01-10-2020; ngày 01-01-2021; ngày 10-3-2021; ngày 20-3-2021.

- **Vợ chồng ông C1 bà H đồng ý hoàn trả cho bà L 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền cọc và hỗ trợ cho bà L 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng), tổng cộng là 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng).**

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho người được thi hành án.

- Án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch vợ chồng ông C1 bà H tự nguyện chịu; Án phí dân sự phúc thẩm bà L phải nộp theo quy định.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:**

Quan điểm về việc tuân thủ pháp luật: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm về tố tụng và nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C đại diện theo ủy quyền của bà L xin rút yêu cầu phạt cọc gấp 03 lần đối với vợ chồng ông C1 bà H nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C đại diện theo ủy quyền của bà L và ông H1 đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông C1 bà H đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điểm c, Khoản 1, Điều 289; Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự, tuyên xử như sau:

[1]. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích L yêu cầu phạt cọc gấp ba lần đối với vợ chồng ông Ngô Xuân C1 bà Nguyễn Thị H.

[2]. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã P như sau:

[2.1]. Ông Lê Vương C đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích L và ông Huỳnh Ngọc H1 đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Ngô Xuân C1 bà Nguyễn Thị H thống nhất chấm dứt “Hợp đồng đặt cọc mua đất” do bà Nguyễn Thị Bích L và vợ chồng ông Ngô Xuân C1 bà Nguyễn Thị H ký vào các ngày 01-10-2020; ngày 01-01-2021; ngày 10-3-2021; ngày 20-3-2021.

[2.2]. Vợ chồng ông Ngô Xuân C1 bà Nguyễn Thị H đồng ý hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích L 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền cọc và hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Bích L 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng), tổng cộng là 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức

lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho người được thi hành án.

[3]. Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Vợ chồng ông Ngô Xuân C1 bà Nguyễn Thị H thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định. Bà Nguyễn Thị Bích L được hoàn trả lại 19.800.000đ (mười chín triệu tám trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006558 ngày 17-5-2021 của Chi cục thi hành án thị xã P.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích L phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị Bích L đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006688 ngày 25-11-2022 của Chi cục thi hành án thị xã P, như vậy bà Nguyễn Thị Bích L đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 19-5-2023).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Minh Vỹ

Đặng Đức Hào

Nguyễn Thị Quang

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã P;
- VKSND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thị Quang