

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 151/2024/DS-PT
Ngày: 26-7-2024
V/v “Tranh chấp 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 Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Dũng
Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Vũ Duyên Trường – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26-7-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 29-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 171/2024/QĐ-PT ngày 01-7-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 121/2024/QĐ-TA ngày 26-7-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1986;

Địa chỉ: G đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tú O, sinh năm 1970;

Địa chỉ: B Khu nhà ở dự án K, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Sỹ T, sinh năm 1979, địa chỉ A N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 22-4-2024 (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Trần V, sinh năm 1965;

Địa chỉ: B Khu nhà ở dự án K, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. Người làm chứng: Ông Dương Văn L, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Thôn D, xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Tú O – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trần Văn H trình bày:

Ngày 18-4-2022, ông H và bà Nguyễn Thị Tú O có ký hợp đồng đặt cọc để bà O chuyển nhượng cho ông H 02 lô đất số 24 và số 25, thuộc thửa đất 242, tờ bản đồ số 103, diện tích mỗi lô là 1.260m², tại xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá cho 02 lô là 640.000.000đ. Ông H đặt cọc mỗi lô là 100.000.000đ, số còn lại 440.000.000đ, thỏa thuận sau 06 tháng tính từ ngày 18-4-2022, bà O sang tên quyền sử dụng đất cho ông H và nhận đủ số tiền còn lại.

Đến ngày 19-4-2022, ông H thay đổi ý kiến, thỏa thuận với bà O là ông chỉ mua lô 25 nên bà O đã trả lại ông H 100.000.000đ tiền cọc lô 24 và đổi 100.000.000đ cọc của lô 25 sang lô số 10. Bà O phải làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm sang tên ông H đối với lô đất trên.

Đến ngày 18-10-2022, là ngày thỏa thuận hạn cuối bà O chuyển nhượng lô đất thì bà O và ông H đến vị trí lô đất thỏa thuận chuyển nhượng, ông H thấy đường nhỏ không như thỏa thuận và lô đất đó bà O chưa được đứng tên quyền sử dụng mà lô đất đang đứng tên người khác. Do vậy ông H không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng.

Nay ông H yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18-4-2022 và yêu cầu bà O trả lại tiền cọc là 100.000.000đ và buộc bà O phải trả tiền phạt cọc là 100.000.000đ.

Bị đơn thông qua người đại diện hợp pháp là bà Tô Diệu H1 trình bày:

Bà H1 xác nhận ngày 18-4-2022, bà O và ông H có ký kết hợp đồng đặt cọc, sửa đổi hợp đồng đặt cọc, trả bớt tiền cọc đúng như ông H đã trình bày. Ông H cho rằng đường không đúng như thỏa thuận và đến thời hạn chuyển nhượng sang tên ngày 18-10-2022 về mặt giấy tờ thì quyền sử dụng đất chưa đứng tên bà O mà đứng tên chủ đất là ông Dương Văn L là không đúng. Vì khi đặt cọc thì một phần thửa đất 242, tờ bản đồ 103 đang đứng tên ông Dương Văn L nhưng căn cứ hợp đồng đặt cọc thể hiện rõ đất phải tách thửa, phân lô giao cho nguyên đơn với thời hạn 06 tháng tính từ ngày 18-4-2022, không có thỏa thuận nào đất phải đứng tên bà O. Mặt khác khi bà O thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L thì bà O và ông L có thỏa thuận bà O được giao dịch với bên thứ ba về việc mua bán, chuyển nhượng và không vượt quá số tiền đang đặt cọc với ông L, ông L đồng ý trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với người thứ ba khi đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Hợp đồng đặt cọc chỉ có giá trị đảm bảo cho việc sau này thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên lô đất cho ông H. Đến ngày 17-10-2022, đất đã được tách thửa và đứng tên ông Dương Văn L và lô số 10 tương ứng là thửa 65, tờ bản đồ số 16. Ngày 17-10-2022, ông H đã có mặt làm thủ tục sang tên như đã thỏa thuận nhưng ông H từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bỏ về.

Do đó về phía bà O đã đảm bảo đúng nghĩa vụ của mình khi giao kết hợp đồng đặt cọc với ông H, kể cả về thời hạn sang tên như đã thỏa thuận, giấy tờ pháp lý của lô đất đầy đủ để sang tên cho ông H. Vì vậy đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Trần V trình bày:

Ông V là chồng bà O. Ngày 14-4-2022, vợ chồng ông V, bà O có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 162, 242 tờ bản đồ 103, tại xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của ông Dương Văn L. Do đó vợ chồng ông có quyền nhận cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông V và bà O thỏa thuận để ông V ủy quyền cho bà O thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán liên quan đến các thửa đất nêu trên.

Trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Tú O, ông V nhất trí với ý kiến của của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; ông V không yêu cầu Tòa án hòa giải lại và ông V không có yêu cầu độc lập, ông V xin vắng mặt tại phiên Tòa xét xử vụ án nêu trên.

Người làm chứng ông Dương Văn L trình bày:

Ngày 14-4-2022, ông L có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T1 Oanh thửa đất 162 và 242, tờ bản đồ 103. Ngày 17-10-2022, ông L hoàn tất thủ tục tách thửa từ thửa cũ 162, tờ bản đồ 103 cũ, thành thửa 56, tờ bản đồ 16 và thửa 242 thành thửa 57 và sau đó tách thành nhiều thửa nhỏ từ 59 đến thửa 70.

Ngày 25-10-2022, ông L ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tú O, ông Lê Trần V và ông Dương Công T2. Việc chuyển nhượng giữa ông L, bà O và ông T2 đã hoàn tất.

Về tranh chấp tiền đặt cọc giữa bà O và ông H thì ông L không liên quan, ông L xin vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử.

Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 29-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với bà Nguyễn Thị Tú O.

Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-4-2022, sửa đổi ngày 19-4-2022 ký giữa bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Văn H.

Buộc bà Nguyễn Thị Tú O và ông Lê Trần V phải trả lại cho ông Trần Văn H số tiền đặt cọc 100.000.000đ và số tiền phạt cọc 100.000.000đ. Tổng cộng số tiền cọc và tiền phạt cọc là 200.000.000đ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 03-4-2024, bị đơn là bà Nguyễn Thị Tú O kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá tình tiết, chứng cứ vụ án một cách khách quan, đầy đủ, gây thiệt hại quyền lợi ích hợp pháp của bà O. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận hiệu lực hợp đồng đặt cọc giữa hai bên và không buộc bà O hoàn trả tiền cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự gồm nguyên đơn là ông H, bị đơn là bà O - có người đại diện của bà O là ông T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông V đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

1. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 18-4-2022, sửa đổi ngày 19-4-2022 giữa bà Nguyễn Thị Tú O với ông Trần Văn H về việc đặt cọc để chuyển nhượng 02 lô đất số 24 và số 25, thuộc thửa đất 242, tờ bản đồ số 103 xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà O và ông V hoàn trả cho ông H tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ, không phải chịu tiền phạt cọc. Thời hạn trả tiền là 03 tháng kể từ ngày 26-7-2024, cụ thể: Từ ngày 26-7-2024 đến ngày 26-8-2024 trả 40.000.000đ; Từ ngày 27-8-2024 đến ngày 26-9-2024 trả 30.000.000đ; Từ ngày 27-9-2024 đến ngày 26-10-2024 trả 30.000.000đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đ, ông H chịu 50%, bà O và ông Vĩnh chịu 50%.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Sự thỏa thuận của các đương sự như trên là phù hợp quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo xác nhận của ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Tú O và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì xác định được như sau:

[1.1] Ngày 18-4-2022, ông H, bà O có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc) để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất số 24 và 25, mỗi lô có chiều ngang 10m, chiều dọc 63m, diện tích 1.260m² theo sơ đồ tự phân lô kèm theo; Đất thuộc thửa số 242 cũ (57 mới), tờ bản đồ số 103 cũ (16 mới), xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 02 lô là 640.000.000đ (*Sáu trăm bốn mươi triệu đồng*); Ông H đặt cọc trước 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).

[1.2] Tuy nhiên ngày 19-4-2022, hai bên thỏa thuận lại ông H không nhận chuyển nhượng lô 24 nữa và chuyển tiền cọc nhận chuyển nhượng lô 25 thành cọc chuyển nhượng lô số 10, bà O đồng ý và đã trả lại cho ông H 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) tiền cọc của lô 24; sau đó thửa 57 mới được tách thành nhiều thửa thì lô 25 có số thửa là 68, tờ bản đồ số 16, nhưng ông H yêu cầu và hai bên đồng ý đổi cho ông H sang nhận chuyển nhượng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 16 theo sơ đồ tách thửa ngày 13-10-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K (gọi tắt là thửa 65).

[1.3] Về thời hạn đặt cọc các bên thỏa thuận là 06 tháng, tức là ngày 18-10-2022 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông H và ông H trả hết tiền cho bà O. Bà O chịu trách nhiệm làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm cho ông H.

[2] Ngày 18-10-2022 là ngày hai bên hẹn cùng ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 65 nhưng tới ngày 17-10-2022 ông H đã thông báo cho bà O ông không nhận chuyển nhượng đất nữa vì đường đi của thửa đất có chiều rộng không đủ như khi cam kết, khi khởi kiện ông H đưa thêm lý do tại thời điểm hẹn công chứng thì bà O chưa phải là người có quyền sử dụng đất thửa 65. Vì ông H không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng nên ngày 18-10-2022 việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được.

[3] Ông H yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022 và yêu cầu bà O trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc. Với yêu cầu khởi kiện này, Hội đồng xét xử sẽ phải xem xét lỗi của hai bên trong việc không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà O, ông V, ông T đã cùng thống nhất tự nguyện thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như đã nêu trên. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng sự thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, đe dọa hay nhằm lẫn và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận nội dung đã thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm là 5% của 100.000.000đ, mức án phí là 5.000.000đ. Ông H tự nguyện chịu 2.500.000đ; Bà O và ông V tự nguyện chịu 2.500.000đ.

Bà Nguyễn Thị Tú O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 300 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 147, 148, 293, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 29-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, như sau:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18-4-2022, được sửa đổi ngày 19-4-2022 giữa bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Văn H về việc đặt cọc để chuyển nhượng 02 lô đất số 24 và số 25, thuộc thửa đất 242, tờ bản đồ số 103 xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Nguyễn Thị Tú O và ông Lê Trần V có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn H số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*), không phải chịu tiền phạt cọc. Thời hạn trả số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) nêu trên là 03 (*ba*) tháng kể từ ngày 26-7-2024, cụ thể:

- Từ ngày 26-7-2024 đến ngày 26-8-2024 trả 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*);
- Từ ngày 27-8-2024 đến ngày 26-9-2024 trả 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*);
- Từ ngày 27-9-2024 đến ngày 26-10-2024 trả 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên

được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Tú O và ông Lê Trần Vĩnh tự n chịu 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm ngàn đồng*).

- Ông Trần Văn H tự nguyện chịu 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm ngàn đồng*), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) theo biên lai thu số 0001389 ngày 10-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Ông H được trả lại tiền tạm ứng án phí là 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm ngàn đồng*).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tú O phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0005542 ngày 16-4-2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V. Bà O đã nộp xong.

5. 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26-7-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ