

Bản án số: **26/2023/DS-PT**

Ngày: 26-04-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Hương Giang

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hồng Ánh

Bà Nguyễn Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: ông Lê Khắc Sơn

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã ĐT bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2023/QĐ-PT ngày 04/4/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* anh **Vũ Văn T**, sinh năm: 1978; địa chỉ: khu dân cư TT, phường HT, thành phố CL, tỉnh Hải Dương; Có mặt.

2. *Bị đơn:* ông **Mạc Văn C**, sinh năm: 1958 và bà **Từ Thị L**, sinh năm: 1956; cùng nơi cư trú: thôn B X, xã A S, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh; Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: chị **Nguyễn Thị T H**; sinh năm: 1979; nơi cư trú: khu T 2, phường T A, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh; Có mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn- ông Mạc Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Nguyên đơn có lời khai thể hiện: ngày 04/4/2022, anh đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng và ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Mạc Văn C, bà Từ Thị L để nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thôn B X, xã A S, thị xã ĐT có cạnh bám mặt đường thôn là 10m, chiều sâu là 30m, cạnh đuôi là 10m

với giá là 1 tỷ đồng của vợ chồng ông C. Hai bên thỏa thuận nếu bên bán không chuyển nhượng đất thì trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc tổng là 500.000.000 đồng, nếu bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc. Chị Nguyễn Thị T H là người làm chứng và giúp anh chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản của con gái vợ chồng ông C là chị Mạc Thị TL. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C đang nộp tại Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cấp đổi. Ngày 13/4/2022, vợ chồng ông C được cấp sổ mới. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ thì diện tích đất thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc có 1 cạnh giáp nương và là cạnh thẳng, tuy nhiên, sau khi đo đạc lại thửa đất để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số DB 317726 thì cạnh giáp nương không thẳng mà là đường cong. Để phù hợp hiện trạng thửa đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, ngày 11/5/2022, anh và vợ chồng ông C thống nhất ký lại hợp đồng đặt cọc thỏa thuận lại diện tích vợ chồng ông C chuyển nhượng cho anh, cụ thể: cạnh mặt đường thôn là 10m, cạnh đuôi là 11,73m, chiều sâu 28m, tổng diện tích đất là 336,4m² (trong đó 231,8m² là đất ở), về giá chuyển nhượng, tiền đặt cọc và các cam kết khác giống như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022. Ngoài ra, do diện tích đất chuyển nhượng tăng thêm, nên anh thỏa thuận bằng miệng sau khi hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, anh trả thêm cho vợ chồng ông C 12.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022, hai bên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022. Đến ngày 13/5/2022, do vợ chồng ông C cần tiền, nên thông qua chị H anh đã đưa thêm cho vợ chồng ông C 100.000.000 đồng nữa. Số tiền này sẽ trừ vào giá trị tiền đất khi hai bên thực hiện chuyển nhượng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, khi nào xong hồ sơ chuyển nhượng, vợ chồng ông C có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh. Tuy nhiên, sau khi anh hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng ĐT, vợ chồng ông C không lên ký, buộc anh phải hủy hợp đồng và rút hồ sơ về. Đến nay, vợ chồng ông C không đồng ý thực hiện hợp đồng đặt cọc là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc. Vì vậy, anh khởi kiện yêu cầu: buộc ông C, bà L thực hiện theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 là chuyển nhượng 336,4m² đất thuộc thửa đất số 61 tờ bản đồ số 99 tại thôn B X, xã A S, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh cho anh. Trường hợp ông C, bà L không thực hiện chuyển nhượng thì phải trả cho anh tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền thanh toán trước tiền đất, tổng là 600.000.000 đồng. Ngày 09/8/2022, anh T có đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông C, bà L thực hiện theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 mà chỉ yêu cầu ông C, bà L trả tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền thanh toán trước tiền đất, tổng là 600.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Mạc Văn C và bà Từ Thị L cùng trình bày: về quá trình ký kết và nội dung các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 như anh T trình bày là đúng. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022, là anh T bảo vợ chồng ông bà ký vào, khi đó nội dung về diện tích đất chuyển nhượng để trống. Anh T giải thích diện tích đất chuyển nhượng vẫn như Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 nên ông bà mới ký vào hợp đồng này. Đến ngày 13/5/2022, do cần tiền, ông bà bảo anh T đưa thêm cho vợ chồng ông bà 100.000.000 đồng, số tiền này khi nào hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì sẽ được đối trừ vào. Vợ chồng ông bà viết và ký vào phần sau của hợp đồng ngày 11/5/2022 là để xác nhận đã nhận thêm 100.000.000 đồng. Do đó, vợ chồng ông bà không đồng ý thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022, mà chỉ thực hiện theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022. Tuy nhiên, đến nay ông bà không đồng ý thực hiện cả hai hợp đồng trên.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T H trình bày: qua em trai của chị là anh Nguyễn Xuân Q giới thiệu, anh T biết vợ chồng ông C, bà L có nhu cầu bán đất tại thôn B X, xã A S, thị xã ĐT. Chị công nhận các nội dung anh T trình bày về việc ký hợp đồng đặt cọc giữa anh T với vợ chồng ông C ngày 04/4/2022, cũng như lý do hai bên thống nhất ký lại hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 là đúng. Chị là người giúp anh T chuyển hai lần tiền cho vợ chồng ông C, lần 1 vào ngày 04/4/2022, chuyển số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng qua tài khoản của con gái ông C là chị Mạc Thị TL; lần 2 ngày 13/5/2022, đưa trực tiếp cho vợ chồng ông C là 100.000.000 đồng. Chị chỉ là người làm chứng tại Hợp đồng đặt cọc, số tiền chị đã chuyển cho vợ chồng ông C là tiền của anh T, không phải là tiền của chị. Chị đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh T và không có yêu cầu gì thêm.

* Người làm chứng anh Mạc AG , anh Nguyễn Xuân Q và chị Mạc Thị TL được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt và không có lời khai tại Tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã ĐT tuyên xử: 1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn T về việc buộc ông Mạc Văn C và bà Từ Thị L thực hiện theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022, theo đó ông C, bà L phải thực hiện chuyển nhượng cho anh T 336,4m² đất thuộc thửa đất số 61 tờ bản đồ số 99 tại thôn B X, xã A S, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh. 2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn T về việc buộc ông Mạc Văn C và bà Từ Thị L liên đới trả cho anh Vũ Văn T tổng số tiền là 600.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng và tiền trả trước tiền đất là 100.000.000 đồng. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2022, bị đơn ông Mạc Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 64/2022/DSST ngày 04/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã ĐT, đề

ngợi cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: về tố tụng, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là thiếu vì anh T còn đòi số tiền 100 triệu đồng tiền chuyển nhượng đất vì vậy phải xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mới đầy đủ; ngoài ra, bản án sơ thẩm xác định chị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng mà phải là người làm chứng mới đúng; về kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận vì vậy đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Về xác định quan hệ tranh chấp: do Nguyên đơn khởi kiện các nội dung liên quan đến hợp đồng đặt cọc trong đó có cả nội dung đưa thêm khoản tiền 100 triệu đồng biên nhận tại phần cuối của hợp đồng nên cấp sơ thẩm xác định tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng.

Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của chị H thấy, chị H là người trực tiếp thanh toán 02 lần tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng cho ông bà Cân Liên, các đương sự đang tranh chấp về các nội dung của hợp đồng đặt cọc trong đó có yêu cầu phạt cọc vì vậy xác định chị H là người liên quan là không sai.

[2] Xem xét kháng cáo của bị đơn thấy:

Mặc dù các đương sự đều không cung cấp được Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 tuy nhiên đều thừa nhận vào ngày 04/4/2022 anh T và vợ chồng ông C, bà L có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận vợ chồng ông C chuyển nhượng cho anh T một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 61 tờ bản đồ địa chính số 99 tại thôn B X, xã A S, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh. Theo đó diện tích đất thỏa thuận có cạnh tám mặt đường thôn 10m, chiều sâu 30m, cạnh đuôi 10m, với giá 1 tỷ đồng. Theo thỏa thuận, anh T đặt cọc cho vợ chồng ông C 250.000.000đ, nếu ông C, bà L không chuyển nhượng đất thì trả lại tiền cọc 250.000.000 đồng và chịu phạt cọc là 250.000.000 đồng, còn anh T không nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C đang nộp tại Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cấp đổi theo quy định. Ngày

13/4/2022, vợ chồng ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số DB317726. Căn cứ hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất thì diện tích đất hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 có 1 cạnh giáp nương là cạnh thẳng, tuy nhiên sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng thì cạnh giáp nương không thẳng mà là cạnh cong, nên ngày 11/5/2022, anh T và vợ chồng ông C thống nhất ký lại hợp đồng đặt cọc là đúng với thực tế. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022, hai bên thỏa thuận lại diện tích vợ chồng ông C sẽ chuyển nhượng cho anh T, cụ thể cạnh mặt đường thôn là 10m, cạnh đuôi là 11,73m, chiều sâu 28m, tổng diện tích đất là 336,4m² (trong đó 231,8m² là đất ở) là phù hợp với giấy chứng nhận mới đã đổi. Về giá chuyển nhượng, tiền đặt cọc, phạt cọc và các cam kết khác có nội dung như Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 không còn, Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 có đầy đủ các nội dung các bên đã thỏa thuận vì vậy xác định Hợp đồng ngày 11/5/2022 đã thay thế hợp đồng ngày 04/4/2022. Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 được lập thành văn bản, tại thời điểm ký kết các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Quá trình thực hiện hợp đồng: theo thỏa thuận tại Điều 4 hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 thì khi nào xong hồ sơ chuyển nhượng, vợ chồng ông C có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T. Tuy nhiên, sau khi anh T hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng, ngày 27/5/2022 anh T gọi ông bà đến Văn phòng công chứng ĐT để ký hợp đồng nhưng ông bà không đến, nội dung này đã được Văn phòng công chứng ĐT xác nhận. Đến ngày 30/5/2022, ông bà lại đến trung tâm hành chính công nhưng không thấy ai nên đi về. Sau đó anh T nhiều lần đến nhà cũng như 3 lần gửi thông báo chuyển nhượng theo đường bưu điện yêu cầu ông bà đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông bà cho rằng anh thất hẹn nên không đi làm thủ tục nữa. Như vậy, anh T đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng, ông C, bà L đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng, Vì ông C, bà L là người có lỗi dẫn đến hợp đồng không được giao kết nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng với thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc và quy định tại khoản 3 Điều 428 BLDS.

Ông C, bà L cho rằng bị lừa dối khi ký hợp đồng ngày 11/5/2022 vì khi ký, phần diện tích đất hai bên sẽ chuyển nhượng cho nhau bỏ trống và anh T vi phạm thời gian thỏa thuận là đến ngày 25/5/2022 phải làm xong thủ tục chuyển nhượng tuy nhiên ông bà không đưa ra được căn cứ chứng minh và nội dung hợp đồng

không thể hiện nội dung này. Chị H là người làm chứng toàn bộ quá trình hai bên kí kết hợp đồng đặt cọc khẳng định hai bên kí hợp đồng là tự nguyện và toàn bộ nội dung hợp đồng là đúng với thỏa thuận của hai bên. Ngoài ra, đến ngày 13/5/2022 ông C, bà L tiếp tục ký vào phần dưới của hợp đồng đặt cọc với nội dung nhận thêm 100.000.000 đồng, chứng tỏ ông C, bà L hoàn toàn đồng ý nội dung của hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông C.

[3] Về án phí.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do ông C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho ông C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mạc Văn C . Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 385, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn T về việc buộc ông Mạc Văn C và bà Từ Thị L thực hiện theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022, theo đó ông C, bà L phải thực hiện chuyển nhượng cho anh T 336,4m² đất thuộc thửa đất số 61 tờ bản đồ số 99 tại thôn B X, xã A S, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn T về việc buộc ông Mạc Văn C và bà Từ Thị L liên đới trả cho anh Vũ Văn T tổng số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc là 250.000.000đ (hai trăm lăm mươi triệu đồng), tiền phạt cọc là 250.000.000đ (hai trăm lăm mươi triệu đồng) và tiền trả trước tiền đất là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định

tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền 8.000.000đ (tám triệu đồng), anh Vũ Văn T tự nguyện chịu số tiền này và đã nộp đủ.

4. Về án phí: miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Mạc Văn C và bà Từ Thị L. Ông Mạc Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Trả lại anh Vũ Văn T 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009579 ngày 04/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh.

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.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thị xã ĐT;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Hương Giang