TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 115/2023/DS-PT
Ngày: 17/7/2023
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

THnh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng
Bà Nguyễn Thị Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – 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.

Trong các ngày 10 và ngày 17/7/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2023/TLPT ngày 24/3/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân Tr, sinh năm: 1988; Trú tại: Ấp Cầu 2, xã T, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1993; Trú tại: Ấp 6, xã H, thành phố X, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T:

- Luật sư Trần Nam H, thuộc Công ty Luật MB JUSTICE (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 2, số nhà 35, đường số 23, khu phố 4, phường C, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh

- Luật sư Đào Xuân S, thuộc Công ty Luật TNHH JUSTIVA LAW (có mặt)

Địa chỉ: 11Bis N, phường K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị H, sinh năm: 1995 (Vợ ông T); Trú tại: Ấp 6, xã H, thành phố X, tỉnh Bình Phước (có mặt)

2. Bà Hoàng Thị H, sinh năm: 1990 (vợ ông Tr); Trú tại: Ấp Cầu 2, xã T, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt)

3. Ông Hoàng Đình S, sinh năm: 1993; Trú tại: Ấp Cầu 2, xã T, huyện P, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người làm chứng: Ông Phạm Anh H, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã H, thành phố X, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Tr trình bày:

Vào ngày 22 tháng 06 năm 2022, giữa ông Tr với ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ), theo văn bản (*ghi nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*) cụ thể: Ông Nguyễn Văn T đã đồng ý nhận tiền để chuyển nhượng cho ông Tr phần thửa đất số: 47 - tờ bản đồ: 43, có chiều ngang là 170m chiều dài 40m (trong đó có diện tích đất ở tại nông thôn "thổ cư" là 3.400m^2) đã được trích đo thành 34 lô (thửa) đất nhỏ, mỗi thửa có 100m^2 đất thổ cư, có ký hiệu từ thửa đất số 724 đến 757 tọa lạc tại ấp I, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước đứng tên ông Nguyễn Văn T1 cùng vợ là bà Vũ Thị K. Thửa đất này do ông T nhận sang nhượng lại toàn bộ của ông T1, bà K.

Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận 22.100.000.000 đồng (*Hai mươi hai tỷ một trăm triệu đồng*) (tương ứng 650.000.000đ/01thửa) để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng QSDĐ, ngày 22/06/2022 ông Tr đã đặt cọc cho ông T số tiền 8.500.000.000 đồng (*Tám tỷ năm trăm triệu đồng*) để nhận sang nhượng 34 thửa đất trên (tương ứng với số tiền đặt cọc cho 01 thửa đất là 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*), ông Tr thống nhất thời gian từ ngày 22/6/2022 đến ngày 08/7/2022 thì hai bên ra phòng công chứng để ký hợp đồng và ông Tr sẽ trả đủ số tiền còn lại 13,6 tỷ. Các bên thỏa thuận nếu ông Tr không nhận sang nhượng nữa thì mất số tiền đặt cọc, còn bên bán (ông T) không bán nữa thì bị phạt cọc gấp 02 lần.

Sau này do một số điều kiện khách quan nên ông Tr thống nhất kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, các bên thống nhất trả tiền đủ đến đâu thì làm hợp đồng đến đó.

Sau khi ra sổ riêng 34 thửa đất đứng tên ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị K thì ông T1 bà K đã ủy quyền cho ông T sang nhượng 34 thửa đất này. Ông T đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tr 31 thửa đất, còn lại 03 thửa đất số 727, 728, 729 đến nay ông T chưa chuyển nhượng cho ông Tr: Cụ thể 03 thửa đất chưa sang nhượng gồm;

01. Thửa đất số **727**, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 266,9m^2 (trong đó có 100m^2 đất ODT), tọa lạc tại: Ấp I, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, theo giấy

chứng nhận QSDĐ số DG: 198836, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, cấp ngày 27/06/2022, cho ông Nguyễn Văn T1 cùng vợ bà Vũ Thị K;

02. Thửa đất số **728**, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 193,8m^2 (trong đó có 100m^2 đất ODT), tọa lạc tại: Ấp I, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận QSDĐ số DG: 198837, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, cấp ngày 27/06/2022, cho ông Nguyễn Văn T1 cùng vợ bà Vũ Thị K;

03. Thửa đất số **729**, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 206,2m^2 (trong đó có 100m^2 đất ODT), tọa lạc tại: Ấp I, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận QSDĐ số DG: 198838, do Sở Tài nguyên và Môi tường tỉnh Bình Phước, cấp ngày 27/06/2022, cho ông Nguyễn Văn T1 cùng vợ bà Vũ Thị K.

(*03 thửa đất số 727, 728, 729 ông T1, bà K ủy quyền cho ông T tại Văn phòng công chứng N theo hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2022 số công chứng 004733 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, theo hợp đồng thì ông T được quyền sang nhượng 03 thửa đất trên*)

Về số tiền ông Tr đã thanh toán cho ông T thì tính đến ngày 21/7/2022, cụ thể như sau;

Vào ngày 5/7/2022 ông Tr thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 1,5 tỷ bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà Lê Thị H 1,2 tỷ và tài khoản của ông T 300 triệu đồng.

Vào ngày 6/7/2022 ông Tr thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 3,5 tỷ bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà Lê Thị H 1,6 tỷ và đưa tiền mặt cho ông T, bà H 1,9 tỷ.

Vào ngày 07/7/2022 ông Tr thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 1.250.000.000đ (*Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông T 800.000.000đ và đưa tiền mặt cho ông T 450.000.000đ.

Vào ngày 8/7/2022 ông Tr và vợ ông Tr là bà Hoàng Thị H thanh toán cho ông T, bà H số tiền 5,2 tỷ bằng hình thức;

Chuyển khoản 04 lần:

- Lần 01: ông Tr chuyển khoản cho bà H 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*)
- Lần 02 ông Tr chuyển khoản cho bà H 630.000.000đ (*Sáu trăm ba mươi triệu đồng*)
- Lần 03 vợ ông Tr là bà Hoàng Thị H chuyển khoản cho bà H 1.300.000.000đ (*Một tỷ ba trăm triệu*)
- Lần 04 ông Tr chuyển khoản cho ông T 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*)

Đưa tiền mặt đưa 02 lần:

- Lần 01 là 1.270.000.000đ (*Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng*) ông Tr đưa trực tiếp vào buổi sáng lúc 8 giờ 26 phút cho bà Lê Thị H (vợ ông T) tại quán cà phê O, nằm trên địa bàn thành phố X

- Lần 02 là 900.000.000đ (*Chín trăm triệu đồng*) ông Tr đưa cho ông T lúc 11 giờ 30 phút trước cửa Văn phòng công chứng N nằm trên đường QL 14, thành phố X.

Vào ngày 09/7/2022 ông Tr thanh toán cho ông T số tiền 1,6 tỷ bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông T 1 tỷ và đưa tiền mặt 600.000.000đ

Vào ngày 11/7/2022 ông Tr và bà Hoàng Thị H thanh toán cho ông T, bà H số tiền 1,5 tỷ bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà Lê Thị H.

Vào ngày 12/7/2022 vợ ông Tr bà Hoàng Thị H thanh toán cho ông T, bà H số tiền 200.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà Lê Thị H.

Vào ngày 18/7/2022 ông Tr thanh toán cho ông T, bà H số tiền 200.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà Lê Thị H.

Vào ngày 20/7/2022 ông Tr thanh toán cho ông T, bà H số tiền 150.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản 50.000.000đ vào tài khoản của bà H và 100.000.000đ đưa tiền mặt cho bà H.

Vào ngày 21/7/2022 ông Tr thanh toán cho ông T số tiền 400.000.000đ bằng hình thức đưa tiền mặt.

Tổng số tiền ông Tr thanh toán cho ông T, bà H là 15,5 tỷ + số tiền cọc 8,5 tỷ = 24 tỷ, trong số tiền này thì ông Tr trả tiền thay cho ông Hoàng Đình S mua đất của ông T theo hợp đồng đặt cọc giữa ông S và ông T ngày 22/6/2022 là 950.000.000đ (*Chín trăm năm mươi triệu*). Sau khi trừ số tiền này thì số tiền ông Tr đã thanh toán được cho ông T, bà H để nhận sang nhượng 34 lô đất là 23.050.000.000đ (*Hai mươi ba tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng*). Sau khi trừ số tiền pH thanh toán là 22.100.000.000đ (*Hai mươi hai tỷ một trăm triệu đồng*) thì ông Tr còn dư số tiền là 950.000.000đ (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*).

Về việc ông T chưa chuyển nhượng 03 thửa đất số 727, 728, 729 cho ông Tr vì lý do vào ngày 08/7/2022 ông Tr đã chuyển trả cho ông T, bà H số tiền 5.200.000.000đ (*Năm tỷ hai trăm triệu đồng*) nhưng ông T, bà H cho rằng vào ngày 08/7/2022 ông Tr chỉ trả cho ông T, bà H được số tiền 3.300.000.000đ (*Ba tỷ ba trăm triệu đồng*). Đối với số tiền nhận tiền mặt ngày 08/7/2022 là 900.000.000đ (*Chín trăm triệu đồng*) ông Tr đưa cho ông T và bà Lê Thị H (vợ ông T) tại văn phòng công chứng N thì ông T phủ nhận không nhận. Đối với số tiền mặt nhận ngày 08/7/2022 là 1.270.000.000đ (*Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng*) ông Tr đưa cho bà Lê Thị H (vợ ông T) tại quán cà phê O thì ông T chỉ thừa nhận đã nhận là 270.000.000đ (*Hai trăm bảy mươi triệu đồng*). Tổng số tiền ông T phủ nhận không nhận của ông Tr là 1.900.000.000đ (*Một tỷ chín trăm triệu đồng*). Do đó, sau khi tính toán thì ông T bắt ông Tr pH đưa cho ông T số tiền 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*) nữa mới làm hợp đồng sang nhượng cho ông Tr 03 thửa đất 727, 728, 729 còn lại.

Việc ông Tr trả tiền cho ông T là sự thật, sau khi trả tiền cho ông T thì cuối ngày 08/7/2022 ông T có viết cho ông Tr một giấy biên nhận tiền, cộng tổng số tiền ông

Tr đưa trước đó vào các ngày 05, 06, 07 và 08/7/2022 là 11.450.000.000đ (*Mười một tỷ bốn trăm năm mươi triệu*) và ghi nhận ngày 8/7/2022 đã nhận 5.200.000.000đ (*Năm tỷ hai trăm triệu đồng*), *(có biên nhận do ông T ghi cho ông Tr kèm theo).* Nhưng vì mục đích vụ lợi mà ông T đã làm khó ông Tr để vòi vĩnh thêm tiền mới làm hợp đồng cho ông Tr 03 thửa đất còn lại. Ông Tr đã ngồi lại làm việc với ông T nhưng ông không hợp tác.

Nay, do số tiền ông Tr đã thanh toán cho ông T, bà H đối với 03 thửa đất là 1.950.000.000đ (*Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng*) nhưng ông T bà H không sang nhượng 03 thửa đất trên cho ông Tr, cộng với số tiền ông Tr đưa dư cho ông T, bà H là 950.000.000đ (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*), tổng số tiền là 2.900.000.000đ (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*). Do đó, nay ông Tr yêu cầu Tòa án giải quyết sự việc sau:

1. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Tr số tiền 2.900.000.000đ (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*) ông Tr đã đưa cho ông T, bà H.

2. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Tr số tiền phạt cọc 750.000.000đ (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*) do hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc của ông T không sang 03 thửa đất số 727, 728, 729 cho ông Tr.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông đồng ý và thống nhất như lời trình bày của ông Tr về nội dung giữa ông Tr và ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất, cũng như nguồn gốc thửa đất ông nhận cọc để sang nhượng cho ông Tr.

Hiện nay còn lại 03 thửa đất số 727, 728, 729 (có thông tin như phía nguyên đơn trình bày) ông T chưa chuyển nhượng cho ông Tr do các bên có tranh chấp về số tiền đã thanh toán.

Riêng số tiền mà phía ông Tr, bà H thanh toán cho ông T, bà H vào trước và sau ngày 08/7/2022 kể cả số tiền ông Tr và bà H thanh toán thay cho ông Hoàng Đình S nhận sang nhượng Quyền sử dụng đất của ông T theo hợp đồng đặt cọc giữa ông S và ông T ngày 22/6/2022 là 950.000.000đ (*chín trăm năm mươi triệu*) thì ông T thống nhất và không tranh chấp.

Đối với số tiền mặt ông Tr, bà H cho rằng đã thanh toán cho ông T, bà H ngày 08/7/2022 lần 01 là 1.270.000.000đ (*Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng*) đưa cho bà Lê Thị H (vợ ông T) tại quán cà phê O, nằm trên địa bàn thành phố X thì ông T bà H chỉ nhận 270.000.000đ (*Hai trăm bảy mươi triệu đồng*); số tiền ông Tr đưa lần 02 là 900.000.000đ (*Chín trăm triệu đồng*) cho ông T tại Văn phòng công chứng N nằm trên đường QL 14, thành phố X thì ông T bà H không nhận. Như vậy, tổng số tiền ông Tr cho rằng ông T, bà H có nhận tiền mặt ngày 08/7/2022 là 2.170.000.000đ (*Hai tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng*) thì ông T, bà H chỉ nhận 270.000.000đ (*Hai trăm bảy mươi triệu đồng*), còn 1,9 tỷ thì ông T, bà H không nhận. Đối với số tiền giao nhận khác trong ngày 08/7/2022 thì ông T thừa nhận và

không tranh chấp. Tổng số tiền trong ngày 08/7/2022 ông T và bà H đã nhận của ông Tr bà H là 3,3 tỷ chứ không phải là số tiền 5,2 tỷ.

Như vậy, tổng số tiền ông Tr đã thanh toán được cho ông T là 13,6 tỷ + số tiền cọc 8,5 tỷ = 22,1 tỷ, trong số tiền này thì ông Tr trả tiền thay cho ông Hoàng Đình S mua đất của ông T theo hợp đồng đặt cọc giữa ông S và ông T ngày 22/6/2022 là 950.000.000đ (*chín trăm năm mươi triệu*), sau khi trừ số tiền này thì số tiền ông Tr đã thanh toán được cho ông T để nhận sang nhượng 34 thửa đất là 21.150.000.000đ (*Hai mươi mốt tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng*). Hiện ông T đã sang nhượng cho ông Tr được 31 lô đất tương ứng với số tiền ông Tr phải thanh toán cho ông T là 20.150.000.000đ (*Hai mươi tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng*) (giá mỗi lô đất là 650.000.000đ/lô). Như vậy sau khi trừ số tiền ông Tr đã thanh toán trước đó cho ông T thì ông Tr còn dư 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

Nay ông Tr muốn tiếp tục thực hiện việc nhận sang nhượng 03 thửa đất số 727, 728, 729 thì ông Tr phải thanh toán thêm cho ông T số tiền 950.000.000đ (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*). Trường hợp ông Tr không muốn tiếp tục nhận sang nhượng 03 thửa đất trên nữa thì ông T, bà H đồng ý trả lại cho ông Tr 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

Do đó, nay ông Nguyễn Xuân Tr khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Tr số tiền 2.900.000.000đ (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*) thì ông T bà H chỉ đồng ý trả 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*); Đối với số tiền 1.900.000.000đ (*Một tỷ chín trăm triệu đồng*) thì ông T không đồng ý trả.

Đối với yêu cầu của ông Tr buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Tr số tiền phạt cọc 750.000.000đ (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*) do hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc không sang nhượng 03 thửa đất trên cho ông Tr thì ông T không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H (Vợ ông T) trong quá trình thu thập chứng cứ trình bày;

Bà thống nhất và đồng ý như lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn T. Bà không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H (Vợ ông Tr) trong quá trình thu thập chứng cứ trình bày:

Bà H thống nhất và đồng ý như lời trình bày của ông Tr.

Đối với số tiền mà ông Tr đưa cho ông T, bà H thì đây là tài sản chung của bà H và ông Tr, tuy nhiên khi giao dịch đặt cọc và sang nhượng thì bà H để cho ông Tr đứng ra giao dịch.

Do đó, nay ông Tr đứng ra khởi kiện ông T và bà H buộc ông T, bà H phải trả lại cho ông Tr số tiền 2.900.000.000đ (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*) và yêu cầu phạt cọc 750.000.000đ (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*) thì bà H hoàn toàn đồng ý

và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Tr. Bà H cũng đồng ý để cho ông Tr 01 mình đứng ra khởi kiện và không có ý kiến khiếu nại gì về sự việc này.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đình S trình bày**:*

Vào ngày 22/6/2022 giữa ông S và ông Nguyễn Văn T có làm hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo nội dung hợp đồng thì ông T chuyển nhượng cho ông S thửa đất số 47, tờ bản đồ số 43 diện tích 7.500m^2 (trong đó có 200m^2 đất thổ cư) đã có trích lục bản đồ số 759 và 758 với giá 1.450.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng*), ông S đã đặt cọc số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) cho ông T, số tiền còn lại ông Nguyễn Xuân Tr đã thanh toán thay cho ông S 950.000.000đ (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*). Sự việc này thì ông T và ông Tr đã thừa nhận. Do đó bản thân ông S không tranh chấp gì với ông T và ông Tr.

Đối với việc sang nhượng thửa đất trên giữa ông T và ông S thì ông S và ông T đã thống nhất, sau này ông T sẽ có trách nhiệm chuyển nhượng cho ông S. Do đó sự việc tranh chấp giữa ông T và ông Tr không liên quan đến ông S.

***Người làm chứng ông Lê Văn H trình bày*:**

Vào ngày 08/7/2022 vào buổi sáng ông H có đi xe máy còn anh Tr đi ô tô đến quán Cà phê O thuộc thành phố X để uống cà phê. Ông Tr và bà H ra trước còn ông H ra sau. Khi đến quán cà phê thì ông H thấy ông Tr có ngồi uống cà phê cùng bàn với 01 người phụ nữ còn ông H ngồi bàn khác, bà H ngồi bàn khác. Trong lúc đang uống cà phê thì ông Tr có nhờ ông H ra xe ô tô của ông Tr lấy 02 túi tiền đựng trong bọc nilong màu xanh vào đưa cho ông Tr để ông Tr đưa cho người phụ nữ ngồi cùng. Số tiền ông H cầm thì ông H không biết bao nhiêu nhưng số lượng cũng lớn vì ông H thấy rất nặng và rất nhiều tiền.

Sau khi lấy tiền đưa cho ông Tr thì ông H quay về bàn của ông H ngồi, còn ông Tr đưa tiền cho người phụ nữ ngồi cùng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Tr về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Xuân Tr tổng số tiền 3.650.000.000đ (*Ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*); trong đó số tiền 2.900.000.000đ (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*) ông T, bà H đã nhận và số tiền phạt cọc 750.000.000đ (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03/3/2023, bị đơn Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không

tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ngày 08/7/2022 bà H chỉ nhận 270.000.000 đồng tại quán cà phê O, số tiền đưa lần 02 là 900.000.000 đồng tại văn phòng công chứng N thì bà H không nhận. Việc cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông T trả 2.900.000.000đ là thiếu căn cứ. Đối với hợp đồng đặt cọc là đặt cọc nguyên thửa, khi đặt cọc đất chưa phân lô, chưa lên thổ cư, không có căn cứ xác định phân tách ra mỗi lô cọc 250.000.000đ. Khoản tiền đặt cọc đã cấn trừ cho nhau khi chuyển nhượng, nên việc phạt cọc 750.000.000đ là không có căn cứ.

Tòa án sơ thẩm đã vi phạm tố tụng. Đó là thửa đất này ông T chỉ là người đang được ủy quyền của ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị K nhưng cấp sơ thẩm đã không triệu tập là bỏ sót người tham gia tố tụng.

Nội dung chuyển tiền ghi không dấu "Chuyen khoan trong tien 34 nen du 2 ti". Với nội dung này thì ông Tr cho rằng chuyển dư 2 tỷ, còn ông T cho rằng chuyển đủ 02 tỷ. Hình ảnh ông T đếm tiền tại văn phòng công chứng không rõ mặt, không chứng minh được ông T đang nhận tiền. Như vậy, từ những phân tích trên đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để xem xét giải quyết lại.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần Bản án sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T bà H có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 2.900.000.000đ, không chấp nhận phạt cọc 750.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn T làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc đưa ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị K vào tham gia tố tụng. Xét, thửa đất tranh chấp này ông T nhận sang nhượng lại toàn bộ của ông T1, bà K. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông T1, bà K nên ông T1, bà K có làm hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho ông T ký sang nhượng. Ông T1, bà K cũng đã có nội dung trình bày và xin được vắng mặt. Sự việc này đều được phía

nguyên đơn và bị đơn thừa nhận. Vì vậy, yêu cầu đưa ông T1, bà K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không cần thiết.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu ông T và bà H phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Tr số tiền 2.900.000.000đ (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*).

Ngày 22/6/2022 ông T và ông Tr có ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung hợp đồng: Ông Nguyễn Văn T đã đồng ý nhận tiền để chuyển nhượng cho ông Tr thửa đất số: 47 - tờ bản đồ: 43, có chiều ngang là 170m chiều dài 40m (trong đó có diện tích đất ở tại nông thôn là 3.400m^2) đã được trích đo thành 34 thửa (lô) đất nhỏ có ký hiệu từ thửa đất số 724 đến 757 tọa lạc tại ấp I, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước; Mỗi thửa đất có 100m^2 thổ cư, giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận 22.100.000.000đ (*Hai mươi hai tỷ một trăm triệu đồng*), để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng QSDĐ, ngày 22/06/2022 ông Tr đã đặt cọc cho ông T số tiền 8.500.000.000đ (*Tám tỷ năm trăm triệu đồng*) để nhận sang nhượng 34 thửa đất trên, ông Tr và ông T thống nhất thời gian từ ngày 22/6/2022 đến ngày 08/7/2022 thì hai bên ra phòng công chứng để ký hợp đồng và ông Tr sẽ trả đủ số tiền còn lại 13.600.000.000đ (*Mười ba tỷ sáu trăm triệu đồng*).

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn thống nhất không tranh chấp về số tiền giao nhận trước và sau ngày 08/7/2022 cũng như khoản thanh toán khác trong ngày 08/7/2022 do các bên thừa nhận là đúng với số tiền giao nhận.

Ông T thừa nhận, sau khi trừ số tiền ông Tr đã thanh toán trước đó cho ông T thì ông Tr còn dư 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Như vậy, các bên chỉ còn tranh chấp số tiền 1.900.000.000đ giao nhận tiền mặt ngày 08/7/2022 tại quán cà phê O và Văn phòng công chứng N.

Trên cơ sở giấy biên nhận tiền lập ngày 08/7/2022 có nội dung "*Hôm nay ngày 08/7. Tôi Nguyễn Văn T đã nhận 11.450.000.000đ (Mười một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 8/7/2022 nhận 5.200.000.000đ (Năm tỷ hai trăm triệu đồng), phía dưới có chữ ký và ghi họ tên Nguyễn Văn T",* giấy xác nhận này được bị đơn ông Nguyễn Văn T thừa nhận viết và ký tên. Xét, giấy biên nhận tiền do ông T viết cho ông Tr phù hợp với tổng số tiền ông Tr thanh toán được cho ông T vào các ngày 05, 06, 07, 08/7/2022, cụ thể*;*

Vào ngày 5/7/2022 ông Tr thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 1.500.000.000đ. Vào ngày 6/7/2022 ông Tr thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 3.500.000.000đ. Vào ngày 07/7/2022 ông Tr thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 1.250.000.000đ. Vào ngày 8/7/2022 ông Tr và vợ ông Tr là bà Hoàng Thị H thanh toán cho ông T, bà H tổng số tiền 5.200.000.000đ.

Phía bị đơn ông T và người liên quan bà H cho rằng vào ngày 08/7/2022 ông bà chỉ nhận tổng số tiền của ông Tr là 3.300.000.000đ, chứ không phải nhận 5.200.000.000đ.

Việc ông T ghi xác nhận cho ông Tr đã nhận số tiền 5.200.000.000đ là do nhầm lẫn. Tuy nhiên, bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh cho việc mình nhầm lẫn và không được nguyên đơn đồng ý, hơn nữa ông T là người có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ông T viết giấy biên nhận xác nhận đã nhận số tiền 5.200.000.000đ vào ngày 08/7/2022 cho ông Tr là tự nguyện không bị đe dọa, ép buộc, nên kháng cáo phần này không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với số tiền phạt cọc 750.000.000đ (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*):

Xét tại hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2022 giữa ông T và ông Tr, số tiền các bên đặt cọc và nhận cọc là 8.500.000.000đ, có nội dung "*ra sổ công chứng tổng 34 nền"* quá trình giải quyết các bên đều thừa các nội dung thể hiện trong hợp đồng đặt cọc nên có căn cứ các bên thỏa thuận cọc đối với 34 lô đất. Nhưng đến nay ông T không thực hiện việc chuyển nhượng 03 nền trong tổng số 34 lô nên ông Tr yêu cầu phạt cọc.

Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc thể hiện rõ các bên thỏa thuận đến ngày 08/7/2022 ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tức đến hết ngày 08/7/2022 là hết thời hạn của đặt cọc. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông Tr cũng đã khai rõ, do một số điều kiện khách quan nên các bên có thống nhất kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, và sau này trả tiền đủ đến đâu thì làm hợp đồng chuyển nhượng đến đó. Như vậy, đây là trường hợp các bên đã có sự thống nhất thỏa thuận lại. Việc thỏa thuận lại đã đương nhiên làm mất hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2022 giữa ông T và ông Tr nên yêu cầu khởi kiện phạt cọc của ông Tr không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy cần chấp nhận phần kháng cáo này của ông T.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H phải liên đới chịu là 90.000.000đ *(Chín mươi triệu đồng).*

Ông Nguyễn Xuân Tr phải chịu 34.000.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu đồng*). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Tr đã nộp là 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004526 ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi Hnh án dân sự thành phố X. Ông Tr phải tiếp tục nộp số tiền 4.000.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông T được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Bình Phước.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Tr về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Xuân Tr số tiền 2.900.000.000 đồng (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc ông T, bà H số tiền 750.000.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày Bản án 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. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị H phải liên đới chịu là 90.000.000 đồng *(Chín mươi triệu đồng).*

Ông Nguyễn Xuân Tr phải chịu 34.000.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu đồng*). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Tr đã nộp là 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004526 ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X. Ông Tr phải tiếp tục nộp số tiền 4.000.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu. Hoàn trả cho ông T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004790 ngày 08/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thành phố X;
- Chi cục THADS thành phố X;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo