

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 100/2023/DS-PT

Ngày: 15-8-2023

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 THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành; ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 93/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2023/QĐ – PT ngày 25 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế P, sinh 1971. Địa chỉ: Tổ 7, thôn T.P, xã B.C, huyện C.Đ, tỉnh BR-VT.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1981 và bà Phan Thị Tiến, sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn A.V, xã S.P, huyện H.T, tỉnh B.T.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Tiến : Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn A.V, xã S.P, huyện H.T, tỉnh B.T.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh L và bà Phan Thị Tiến.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông Phương, ông Long và bà Tiến.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 9 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thế P trình bày:

Ngày 07/03/2022, ông Phương có mua của vợ chồng ông Nguyễn Thanh L, bà Phan Thị Tiến lô đất có diện tích 50m ngang, chiều dài hết đất khoảng 45m, số thửa 03, số tờ 85 tọa lạc tại thôn An Bình, xã Sông Phan, huyện Hàm Tân với giá tiền là: 2.950.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Phương đã đặt cọc cho vợ chồng ông Long, bà Tiến với số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Số tiền còn lại đến ngày 07/07/2022 sau khi vợ chồng ông Long, bà Tiến cùng với ông Phương làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi thủ tục công chứng hoàn tất thì ông Phương sẽ giao đủ số tiền còn lại. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 07/3/2022, tại Điều 4 của hợp đồng Cam kết : *Bên A (ông Nguyễn Thanh L-bà Phan Thị Tiến) cam kết có toàn quyền chuyển nhượng đất bất động sản trên và cam đoan tài sản này không bị tranh chấp, thừa kế gia đình, nếu vi phạm bên A chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật.* Và Điều 5 : *Nếu bên A không tiếp tục cùng bên B tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì với bất cứ lý do nào thì phải hoàn trả lại số tiền cọc và bồi thường cho bên B số tiền gấp đôi 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).*

Theo thỏa thuận hợp đồng ngày 07/07/2022 hai bên sẽ cùng nhau ra làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đúng ngày 07/07/2022, ông Phương đã mang tiền ra để công chứng thì vợ chồng ông Long, bà Tiến vắng mặt, gọi điện không nghe máy. Sang ngày hôm sau là ngày 08/07/2022, ông Phương tiếp tục mang tiền ra để công chứng thì hai vợ chồng ông Long, bà Tiến lại vắng mặt, gọi điện cũng không nghe máy. Ông Phương sợ sau này ông Long, bà Tiến nói đúng ngày công chứng mà không mang tiền ra nên ông Phương có nhờ địa phương xác nhận dùm cho ông là ngày hôm đó ông Phương đã có mặt.

Ông Phương đã chờ đúng 10 ngày sau không thấy trả lời, tiếp tục chờ thêm 30 ngày nữa vẫn không thấy điện thoại cho ông Phương. Ông Phương có nhờ ông Sơn gọi cho vợ chồng ông Long sắp xếp để gặp mặt, bà Tiến sau đó có gọi lại hẹn ngày 22/08/2022 ra gặp để trao đổi. Đúng ngày hẹn ra thì chỉ có ông Long, không có mặt bà Tiến. Ông Phương và ông Long có nói chuyện với nhau và ông Long nói: “Không cần hai tuần đâu, anh cứ ra chính quyền liền đi”, rồi ông Long đứng dậy ra về.

Ông Phương mong muốn được thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bên ông Long-bà Tiến cố tình lấy các lý do không có căn cứ để né tránh việc thực hiện hợp đồng đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Vì vậy, nay ông Phương vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh L-bà Phan Thị Tiến phải hoàn trả lại cho ông Phương số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc theo hợp đồng giữa hai bên là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng); tổng cộng là 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng).

2. Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh L và bà Phan Thị Tiến trình bày:

Vợ chồng bị đơn thừa nhận vào ngày 07/3/2022 có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thế P, với nội dung là ký kết đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 85, diện tích 50m ngang, chiều dài dài hết đất giáp suối toạ lạc tại Thôn A.V, xã S.P, huyện H.T, tỉnh B.T với giá chuyển nhượng là: 2.950.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Ông Phương đã đặt cọc cho bị đơn là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận thời hạn đến ngày 07/7/2022 thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Nguyễn Thế P giao số tiền còn lại 2.250.000.000 (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) cho vợ chồng bị đơn.

Sau khi nhận tiền cọc, bị đơn đã thực hiện theo đúng thỏa thuận là sang tên cho ông Phương, nhưng vì sự chậm trễ của cơ quan hành chính có thẩm quyền đã làm cho việc đăng ký thủ tục sang tên thửa đất cho ông Phương chưa thực hiện được. Cũng vì phần đất của ông Phương mua của vợ chồng bị đơn là 1 phần trong thửa đất nằm trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị đơn đứng tên, nên trước khi sang tên cho ông Phương thì buộc lòng phải tách thửa thì mới tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho ông Phương. Nay đã hoàn tất thủ tục tách thửa để sang tên, vì vậy bị đơn yêu cầu ông Phương tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phương thì bị đơn không chấp nhận, việc chậm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do chậm trễ của cơ quan hành chính khi bị đơn đi làm thủ tục đăng ký sang tên. Nay, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu nguyên đơn không đồng ý thì mất số tiền cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 262; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328; Điều 357; Điều 444; 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế P.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh L-bà Phan Thị Tiến hoàn trả số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), tổng cộng là 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Thế P.

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, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về giải quyết toàn bộ vụ án. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận giữa các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy bị đơn kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm;

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể: Các bên đương sự yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022; Ông Nguyễn Thanh L và bà Phan Thị Tiến đồng ý trả cho ông Nguyễn Thế P 900.000.000 đồng, gồm: 700.000.000 đồng tiền nhận cọc và 200.000.000 đồng tiền bồi thường. Xét thấy thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử không xét kháng cáo của bị đơn mà sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Bị đơn đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thế P, sinh 1971; Địa chỉ: Tổ 7, thôn T.P, xã B.C, huyện C.Đ, tỉnh BR-VT.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1981 và bà Phan Thị Tiến, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn A.V, xã S.P, huyện H.T, tỉnh B.T.

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1 Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh L, bà Phan Thị Tiến với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thế P.

2.2 Ông Nguyễn Thanh L và bà Phan Thị Tiến đồng ý trả cho ông Nguyễn Thế P 900.000.000 đồng. Trong đó 700.000.000 đồng tiền nhận cọc và 200.000.000 đồng tiền bồi thường.

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, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.3 Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh L và bà Phan Thị Tiến phải chịu 39.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Thế P số tiền 37.000.000 đồng tạm ứng án phí đã thu theo biên lai số 0010363 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

3/ Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh L và bà Phan Thị Tiến phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010692 ngày 23/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân. Ông Long và bà Tiến đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án 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 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 15/8/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Hàm Tân;
- VKSND huyện Hàm Tân;
- Chi Cục THADS huyện Hàm Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Trần Phước Hiệu