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

Bản án số: 03/2024/DS-PT
Ngày: 04/01/2024
V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

***- Th phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Nga
Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp
Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Quang – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Trong ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 234/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện BGM, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 214/2023/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1986; cư trú: Thôn 6, xã ĐK, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Bạch L, sinh năm 1980; cư trú: Số 655 Trần Khánh D, phường AH, Th phố RG, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

Bị đơn: Ông Mai Thanh T, sinh năm 1982; cư trú: Thôn TL, xã PN, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đinh Thị Kim C1, sinh năm 1989, cư trú: Thôn TL, xã PN, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Ng, sinh năm 1988; cư trú: Thôn 6, xã ĐK, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 8 năm 2022 và lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ, ông Trần Bạch L - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Do quen biết nên vào ngày 17 tháng 12 năm 2021, ông C có thỏa thuận với ông Mai Thanh T ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 372 m^2, trong đó có 100 m^2 đất ở (chiều ngang 08m, chiều dài 46,5m), tọa lạc tại thôn TL, xã PN, huyện BGM, tỉnh Bình Phước với giá là 1.380.000.000 đồng. Và thỏa thuận ông C đặt cọc trước số tiền là 200.000.000 đồng, và thỏa thuận đến ngày 17 tháng 12 năm 2021 thì giữa ông C và ông T sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất trên và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông C sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông T là 1.180.000.000 đồng. Sau khi thống nhất các nội dung thỏa thuận của việc chuyển nhượng thì giữa ông C và ông T đã lập và ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 17 tháng 12 năm 2021.

Tuy nhiên đến ngày 02 tháng 03 năm 2022, ông C có yêu cầu ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T từ chối thực hiện nghĩa vụ do ông T không phải là người đứng tên chủ sử dụng đất. Và ông T có thỏa thuận với ông C chấp nhận bồi thường theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2021 cụ thể là : Ông T trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng và hẹn 02 tháng (kể ngày 02/3/2022) sẽ trả và sẽ trả số tiền lãi 8.000.000 đồng. Đối với nội dung thỏa thuận này được lập vào mặt sau của hợp đồng đăt cọc ngày 17/12/2021 và có bà Ng và ông T ký tên và người làm chứng là bà H cùng ký tên. Sau khi các bên đã thỏa thuận thống nhất các nội dung trên nhưng đến thời hạn hẹn trả tiền (ngày 02/3/2022) ông T vẫn không trả tiền cho ông C.

Nay ông C yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông L – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông T trả tiền lãi tình từ ngày 02/5/2022 đến ngày 18/8/2022 là 15.050.666 đồng.

2. *Trong quá trình thu thập chứng cứ tại bản tự và tại phiên tòa, bà Đinh Thị Kim C1 – là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mai Thanh T trình bày:*

Về quá trình thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T đúng như nội dung của ông L – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày.

Nguyên nhân việc ông T không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C là do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đặt cọc chuyển nhượng đất thì ông C cũng đã biết nên giữa ông T

đã thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc và ông T đồng ý trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc, tổng số tiền là 400.000.000 đồng và số tiền lãi suất 8.000.000 đồng. Tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn nên ông T chưa thực hiện nội dung theo thỏa thuận mà ông T và ông C đã thỏa thuận. Nay ông C yêu cầu ông T có nghĩa vụ trả tiền cọc và tiền phạt cọc, tổng cộng 400.000.000 đồng thì ông T không đồng ý. Nay ông T chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

3. *Tại biên bản lấy lời khai ngày 02 tháng 3 năm 2023 người làm chứng bà Bùi Thị H trình bày:*

Việc thỏa thuận mua đất đặt cọc trước đó giữa ông T và ông C như thế nào thì bà H không biết. Tuy nhiên vào ngày 17/12/2021, ông T có gọi bà H đến quán nước gần Trung tâm y tế huyện BGM để làm chứng sự việc giữa ông T và ông C lập hợp đồng đặt cọc cho ông T có bán cho ông C một mảnh đất ở TL, xã PN, huyện BGM, tỉnh Bình Phước thì bà H đã đồng ý. Khi đến nơi thì bà H thấy có mặt gôm ông T, ông C và ông Th đã có mặt ở đó. Và bà H có nghe giữa ông T và ông C có thỏa thuận việc ông T bán một mảnh đất với giá là 1.380.000.000 đồng, ông C đặt cọc trước 200.000.000 đồng, và thỏa thuận sau khi viết giấy đặt cọc xong thì ông C sẽ chuyển khoản số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông T. Sau đó ông T nhờ bà H điền các thông tin vào hợp đồng đặt cọc mà ông T đã soạn thảo mẫu trước đó và tôi đã đồng ý và ghi theo những nội dung mà ông C và ông T đã thỏa thuận. Sau khi viết xong các bên có đọc lại và cùng ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc này. Còn bà H và ông Th cũng có ký vào hợp đồng với tư cách là người làm chứng. Sau khi viết hợp đồng đặt cọc ông C đã chuyển khoản số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông T.

Đến 02 tháng 3 năm 2022 bà Ngô Thị Ng (vợ ông C) có nhờ bà H làm chứng việc ông T vi phạm thời hạn giao sổ nên ông T chấp nhận bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận phạt gấp đôi hợp đồng là 400.000.000 đồng đồng thời ông T hẹn đến 02/3/2022 trả đủ cho ông C. Sau khi đã thống nhất nội dung thỏa thuận thì các bên đã ghi nội dung thỏa thuận này vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc và cùng ký tên vào phần nội dung thỏa thuận này.

Ngoài những sự việc trên tôi không biết và không có chứng kiến gì thêm.

4. *Tại biên bản lấy lời khai ngày 12 tháng 7 năm 2023 người làm chứng bà Lê Văn Th trình bày:*

Vào ngày 17 tháng 12 năm 2022, ông C có rủ ông Th qua khu vực xã PN, huyện BGM chơi và xem đất, nếu có miếng đất nào được thì ông C mua nên ông Th đã đồng ý đi cùng ông C qua khu vực xã PN. Khi ông T và ông Th đang uống cà phê thì ông C có gọi điện thoại cho ông T đến và có nói chuyện về việc mua bán diện tích đất 8m x 46,5m ^{2} và 100 m^2 đất thổ cư, tọa lạc tại thôn TL, xã PN, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Sau khi hai bên nói chuyện xong thì tôi, ông C và ông T cùng xuống xem và đo thử diện tích đất. Tại đây ông T có nói với ông C là đất chưa có sổ đỏ nhưng ông T có hứa sẽ làm sổ sang tên cho ông C

nên giữa ông C và ông T thống nhất thỏa thuận mua bán đối với đối với diện tích đất này.

Sau khi đo đất xong thì tất cả cùng nhau quay về quán cà phê ngồi nói chuyện và khi đó có mặt bà Bùi Thị H cùng có mặt. Và tại quán cà phê thì ông C và ông T có thỏa thuận giá bán đối với diện tích đất này là 1.380.000.000 đồng, và ông C đặt cọc cho ông T với số tiền là 200.000.000 đồng. Thỏa thuận thời hạn đặt cọc từ ngày 17/12/2022 đến ngày 13/02/2022, và bên ông T hứa sau khi ông T nhận đủ số tiền đặt cọc thì ông T có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông C. Sai khi hai bên thống nhất các nội dung thỏa thuận thì 02 bên đã lập giấy hợp đồng đặt cọc với nhau và cùng cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc này. Còn tôi và bà H ký vào hợp đồng với tư cách là người làm chứng.

Sau khi viết xong giấy hợp đồng đặt cọc thì ông C cũng đã giao đủ tiền cho ông T (cùng tại ngày hôm đó). Sau khi ông T và ông C thỏa thuận và giao tiền cho nhau xong thì tất cả cùng đi về.

Ngoài ra sự việc sau đó thì tôi không có chứng kiến và không biết gì thêm.Tuy nhiên sau khi các bên thỏa thuận được khoảng vài tháng thì tôi có nghe ông C nói việc ông T không sang được sổ đất cho ông C nên ông C có yêu cầu ông T trả lại tiền cho ông C.

Ngoài những sự việc trên thì ông Th không biết và không chứng kiến gì thêm

5. *Tại biên bản lấy lời khai ngày 07 tháng 7 năm 2023 người làm chứng bà Bùi Thị M trình bày:*

Vào ngày 13 tháng 11 năm 2021 giữa tôi và ông C có thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng diện tích đất (8m x 47m), trong đó thổ cư 100 m^2 đất thổ cư tọa lạc tại thôn TL, xã PN, huyện BGM, tỉnh Bình Phước. Thỏa thuận giá chuyển nhượng là 777.000.000 đồng, ông T đặt cọc trước cho bà M cho tiền 100.000.000 đồng, và bà M cũng đã giao diện tích đất này cho ông T quản lý sử dụng đất cho đến nay.

Ngoài ra trong hợp đồng có thỏa thuận bên tôi có trách nhiệm giao sổ đỏ cho ông C. Tuy nhiên cho đến nay thì tôi vẫn chua sang được sổ của diện tích đất này cho ông T. Bởi vì nguồn gốc đất này trước đó là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do tôi cũng mua lại của người khác nhưng diện tích đất này cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M nên bà M chưa làm thủ tục sang tên cho ông T được. (việc nguồn gốc đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khi thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc với ông T đều biết.) Và cho đến hiện nay đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai và hiện nay cũng chưa có tranh chấp gì đối với hợp đồng đặt cọc giữa bà M và ông T xác lập vào ngày 13 tháng 11 năm 2021 nên giữa bà M và ông T không có ý kiến gì đối với hợp đồng này. Còn

riêng đối với việc đặt cọc mua bán giữa ông T và ông C thì bà M không biết, đến tháng 4 năm 2023 thì bà M mới biết ông T đã bán diện tích đất trên cho người khác. Vì vậy, bà M không có ý kiến gì đối với vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện BGM, tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118,119, 238,357, 248, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sư 2015

Khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Ng.

Buộc bị đơn ông Mai Thanh T phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C và bà Ngô Thị Ng tổng số tiền đặt cọc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn C về việc yêu cầu ông Mai Thanh T trả tiền lãi tình từ ngày 02 tháng 5 năm 2022 đến ngày 18/8/2022 là 15.050.666 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 31/8/2023, bị đơn Mai Thanh T đã kháng cáo Bản án số 22/2023/DSST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện BGM, tỉnh Bình Phước với nội dung đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, tuyên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Cụ thể: ông C, bà Ng và ông T thống nhất ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông C, bà Ng số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 17/12/2021 và thống nhất huỷ giao dịch đặt cọc ngày 17/12/2021 giữa ông Lê Văn C và ông Mai Thanh T.

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

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và sửa bản án theo sự thoả thuận của các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

1. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn C và bị đơn ông Mai Thanh T đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét thấy, việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Do vậy, cần ghi nhận sự thoả thuận của các bên như sau:

- Ông Mai Thanh T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn C và bà Ngô Thị Ng số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

- Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2021 giữa ông Mai Thanh T và ông Lê Văn C.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm tính lại như sau: Ông T phải chịu 200.000.000 đồng x5%= 10.000.000 đồng.

3.Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T được chấp nhận nên ông T không phải chịu.

4. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 300, khoản 2 Điều 308, 309 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 423 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Thanh T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện BGM, tỉnh Bình Phước;

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự. Cụ thể:

Ông Mai Thanh T có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho ông Lê Văn C, bà Ngô Thị Ng.

Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2021 giữa ông Mai Thanh T và ông Lê Văn C.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Văn C không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện BGM hoàn trả cho ông Lê Văn C số tiền 10.300.000 (Mười triệu ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0006330 ngày 26 tháng 10 năm 2022.

Bị đơn ông Mai Thanh T phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Thanh T không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện BGM hoàn trả lại cho ông Mai Thanh T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006642 ngày 30/10/2023.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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 án xong tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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 thoả 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 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.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

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

Nguyễn Thị Nga