

Bản án số: 166/2023/DS-PT

Ngày: 11-9-2023

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Viết Hòa

Ông Lê Quang Ninh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 121/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 142/2023/QĐXX-PT ngày 10/8/2023, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông Trần Văn Th, sinh năm 1961; cư trú tại: Ấp T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Ông Trần Đình H, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

****Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982 và ông Bùi Văn D, sinh năm 1960; cùng cư trú tại: Ấp 3, xã H, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

****Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Ông Nguyễn Viết V, sinh năm 1980; cư trú tại: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Có mặt

+ Bà Đồng Thị B, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

+ Bà Lưu Thị Hồng Th, sinh năm 1981; cư trú tại: Ấp 3, xã H, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

+ Bà Phạm Thị Ph, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp 3, xã H, huyện B, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

**Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn H và ông Bùi Văn Dũng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn Th trình bày:

Vào ngày 24/4/2022, ông Trần Văn Th có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Văn D và ông Nguyễn Văn H để nhận chuyển nhượng các thửa đất có diện tích 27m ngang mặt đường ĐT 759B sâu vào hết đất tại Ấp 3, xã H, huyện B với giá 165 triệu đồng 1m. Ông Th đã đặt cọc 1 tỷ đồng cho ông D và ông H. Các bên thỏa thuận đến ngày 06/6/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất, nếu bên nhận đặc cọc vi phạm thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc. Ngày 05/6/2022, ông D và ông H đề nghị cọc thêm 600.000.000 đồng, ông Th đồng ý chuyển thêm tiền cọc cho ông H và ông D 600.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận hẹn thêm một tháng tính từ ngày 05/6/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến hẹn thì ông D và ông H không chuẩn bị đủ giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên hai bên xảy ra tranh chấp. Ông Trần Văn Th yêu cầu ông D và ông H trả tiền đã đặt cọc là 1.600.000.000 đồng và phạt cọc là 1.600.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng hai bên đã thỏa thuận nhưng ông D và ông H không đồng ý nên ông Trần Văn Th khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông D và ông H phải trả 1.600.000.000 đồng đã nhận cọc và phạt cọc là 1.600.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu ông D và ông H phải trả là 3.200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Bùi Văn D và ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Bùi Văn D và ông Nguyễn Văn H đều thừa nhận ngày 24/4/2022 có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 27m ngang mặt đường ĐT 759B như ông Th trình bày. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 165.000.000 đồng/1m hẹn đến 06/6/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thỏa thuận đặt cọc thửa đất có diện tích 27m thì trong đó có 14m ngang mặt đường đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn 13m ngang đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất là ông mua của ông Nguyễn Viết V. Giữa hai bên làm văn bản hợp đồng đặt cọc 01 thửa đất có diện tích 14m ngang có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thừa

đất có diện tích 13m ngang chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thỏa thuận miệng với nhau. Ông D và ông H đã được ông Th đưa tiền đặt cọc là 1.600.000.000 đồng. Đến ngày hẹn do thửa đất có 13m ngang mặt đường chưa làm kịp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông D và ông H đề nghị ông Th làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất có diện 14m ngang trước nhưng ông Th không đồng ý. Nay ông Th yêu cầu trả cọc 1.600.000.000 đồng và đền cọc 1.600.000.000 đồng. Tổng số tiền 3.200.000.000 (ba tỷ, hai trăm triệu) đồng. Ông D và ông H không có khả năng và không đồng ý do không phải lỗi của các ông mà do cơ quan nhà nước chậm cấp GCNQSDĐ nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết V Trình bày:

Ngày 05/6/2022, ông có làm hợp đồng đặt cọc thửa đất có diện tích 27m ngang mặt đường DT759B đất tại Ấp 3, xã H, huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Bùi Văn D đất gồm 3 thửa: 01 thửa có diện tích 14m và 01 thửa có diện tích khoảng 5,7m, 01 thửa có diện tích khoảng 7,6m. Thửa 14m đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn 02 thửa còn lại đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất là ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị R và Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Văn H. Ông đã được ông D chuyển 1.500.000.000 đồng. Nay giữa ông D và ông Th xảy ra tranh chấp ông không biết lý do và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị B:

Việc mua bán đất giữa chồng của bà là ông Trần Văn Th bà có biết sự việc này, nay chồng bà yêu cầu ông D và anh Hoàng trả tiền cọc và phạt cọc bà không có ý kiến gì, đồng ý với yêu cầu của ông Th.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ph:

Chồng của bà là ông Bùi Văn D ra ngoài làm ăn và có thỏa thuận mua bán đất với ông Trần Văn Th, việc mua bán này bà không được biết, không liên quan. Nay ông D bị kiện thì ông D tự giải quyết và tự chịu trách nhiệm về hành vi của ông D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Hồng Th:

Chồng của bà là ông H ra ngoài làm ăn và có thỏa thuận mua bán đất với ông Trần Văn Th việc mua bán này bà không được biết, không liên quan. Nay ông H bị kiện thì ông H tự giải quyết và tự chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Ngày 05/6/2022 bà có nhận được số tiền 600.000.000 đồng từ ông Th, số tiền này bà đã đưa lại cho ông H và ông D mà không được sử dụng cũng như không tham gia việc mua bán nên đề nghị Tòa án xem xét vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Trần Văn Họa trình bày:

Ngày 06/4/2022 ông Vĩ và ông D có làm hợp đồng cọc mua bán đất với nhau nhưng ông không biết hai bên thỏa thuận với nhau như thế nào, do là chủ giáp ranh nên ông được ông D và ông Vĩ kêu ký vào hợp đồng đặt cọc, khi ký ông cũng không xem nội dung là gì. Ngoài ra, ông không có biết gì thêm.

Người làm chứng ông Phạm Bá Tiến trình bày:

Ngày 24/4/2022, ông Trần Văn Th và ông Bùi Văn D có làm hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 27m ngang mặt đường ĐT 759B trong đó có 14m đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn 13m chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa ông Th và ông D thỏa thuận miệng 13m chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thống nhất làm hợp đồng đặt cọc thửa đất 14m ngang có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Th đưa tiền cọc cho ông H và ông D là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), thời điểm ký hợp đồng đặt cọc đất vẫn đứng tên ông Nguyễn Viết V. Sau này hai bên xảy ra tranh chấp ông không biết và ông có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 giữa ông Trần Văn Th với ông Bùi Văn D.

Buộc ông Nguyễn Văn H, và ông Bùi Văn D liên đới phải trả lại cho ông Trần Văn Th số tiền đặt cọc đã nhận là 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc 1.600.000.000 (một tỷ, sáu trăm triệu) đồng. Tổng cộng 3.200.000.000 (ba tỷ, hai trăm triệu) đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/6/2023 bị đơn ông Bùi Văn D và ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn và các bị đơn thống nhất thỏa thuận: Bị đơn ông Nguyễn Văn H và ông Bùi Văn D đồng ý trả lại cho ông Th số tiền ông Th đã đặt cọc cho ông H và ông D là 1.600.000.000 đồng và số tiền 250.000.000 đồng do không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng số tiền bị đơn ông H và ông D phải liên đới trả cho nguyên đơn ông Th là 1.850.000.000 (một tỷ, tám trăm năm mươi triệu) đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên tự nguyện thỏa thuận mỗi bên chịu một nửa. Cụ thể:

Nguyên đơn ông Trần Văn Th phải chịu số tiền 33.750.000 (ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Bị đơn ông Bùi Văn D và ông Nguyễn Văn H phải liên đới chịu 33.750.000 (ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng. Cụ thể, ông H phải nộp 16.875.000 đồng; ông D phải nộp 16.875.000 đồng.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 điều 308, điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo, kháng nghị phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273, 278, 279, 282 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, các bị đơn thống nhất thỏa thuận: Bị đơn ông Nguyễn Văn H và ông Bùi Văn D đồng ý trả lại cho ông Th số tiền ông Th đã đặt cọc cho ông H và ông D là 1.600.000.000 đồng và số tiền 250.000.000 đồng do không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng số tiền bị đơn ông H và ông D phải liên đới trả cho nguyên đơn ông Th là 1.850.000.000 (một tỷ tám trăm năm mươi triệu) đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên tự nguyện thỏa thuận mỗi bên chịu một nửa. Cụ thể:

Nguyên đơn ông Trần Văn Th phải chịu số tiền 33.750.000 (ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Bị đơn ông Bùi Văn D và ông Nguyễn Văn H phải liên đới chịu 33.750.000 (ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng. Cụ thể, ông H phải nộp 16.875.000 đồng; ông D phải nộp 16.875.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và ông Bùi Văn D.

Sửa một phần Bản án dân sự số 03/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các điều 3, 328 của Bộ luật Dân sự; các điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

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

Buộc ông Nguyễn Văn H và ông Bùi Văn D liên đới phải trả cho ông Trần Văn Th 1.600.000.000 (một tỷ, sáu trăm triệu) đồng tiền ông Th đã đặt cọc và số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng do Hợp đồng không thực hiện được. Tổng cộng số tiền bị đơn ông H và ông D phải liên đới trả cho nguyên đơn ông Th là 1.850.000.000 (một tỷ, tám trăm năm mươi triệu) đồng.

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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn Th phải chịu số tiền 33.750.000 (ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Bị đơn ông Bùi Văn D và ông Nguyễn Văn H phải chịu 33.750.000 (ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng. Cụ thể, ông H phải nộp 16.875.000 (mười sáu triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng; ông D phải nộp 16.875.000 (mười sáu triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông H, ông D không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông H và ông D mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0017764 và 0017765 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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:

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

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

(Đã ký)

Phạm Tiến Hiệp