

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 96/2024/DS-PT

Ngày: 04 - 6 - 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 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 Nguyễn Lê Phương

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 201/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 18/2024/TB-TA ngày 07/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2024/QĐ-PT ngày 10/5/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Đoàn Vĩ N, sinh năm 1983. Địa chỉ: khu phố A, phường P, Tx. L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 2000. Địa chỉ: khu phố H, phường P, Tx. L, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Ông Trương Hoàng Đ, sinh năm 1979. Địa chỉ: thôn B, xã T, Tx. L, Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Phạm Thị Bạch T, sinh năm 1960. Địa chỉ: khu phố E, phường B, Tx. L, tỉnh Bình Thuận;

2. Bà Trình Thị Hồng V, sinh năm 1959. Địa chỉ: khu phố E, phường T, Tx. L, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1985. Địa chỉ: thôn B, xã T, Tx. L, Bình Thuận.

2. Bà Trương Hoàng Khang T1, sinh năm 2005. Địa chỉ: thôn B, xã T, Tx. L, Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà Phạm Thị Bạch T, sinh năm: 1960. Địa chỉ: khu phố E, phường B, Tx. L, tỉnh Bình Thuận và bà Trình Thị Hồng V, sinh năm: 1959. Địa chỉ: khu phố E, phường T, Tx. L, tỉnh Bình Thuận.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Tô Việt Y. Địa chỉ: Văn phòng L, Đoàn Luật sư thành phố H.

Người kháng cáo: Bà Trình Thị Hồng V – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi kháng nghị tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm: có mặt ông N, bà H, bà T và bà V; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- *Nguyên đơn ông Lê Đoàn Vĩ N và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị H trình bày:* Ngày 26/01/2022, thông qua bà Phạm Thị Bạch T, ông Lê Đoàn Vĩ N và ông Trương Hoàng Đ có ký Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng một phần thửa đất số 674, tờ bản đồ số 48, diện tích đất 607,5m²/8.310,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 650323 ngày 19/07/2018, số vào sổ CS 04310 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp, đã đăng ký biến động sang tên ông Đ, giá chuyển nhượng là: 2.700.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 2.200.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Ông Đ cam kết sẽ thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển mục đích lên đất ở 300m² đối với phần diện tích đất chuyển nhượng, sau đó các bên sẽ ra văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng và ông N sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông Đ tại phòng công chứng.

Để tạo niềm tin, ông Đ cam kết nếu ông Đ không chuyển nhượng hoặc đất không chuyển nhượng được vì bất kỳ lý do gì thì phải hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc và bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Đồng thời, để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng đặt cọc, ông Đ giao cho ông N 02 bản chính Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 654605 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 28/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 905577 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 14/01/2020. Cả hai giấy chứng nhận này đều do bà Phạm Thị Trúc N1 đứng tên nhưng giao cho ông Trương Hoàng Đ quản lý. Ông Đ thỏa thuận khi nào hoàn tất xong thủ tục chuyển nhượng (có công chứng, chứng thực) thì sẽ nhận lại 02 Giấy chứng nhận trên.

Đến ngày 26/6/2022, ông Đ chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đối với phần diện tích đất chuyển nhượng, nên hai bên có thỏa thuận gia hạn thêm thời hạn 03 tháng. Các bên lập Phụ lục số 01 – Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung sửa đổi bổ sung khoản 3.1 Điều 3: Thời hạn đặt cọc của hợp đồng ngày 26/01/2022 từ 06 tháng thành 09 tháng kể từ ngày đặt cọc.

Đã hết thời hạn trên, ông N cũng đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhưng ông Đ đã cố tình lẩn tránh. Ông N yêu cầu: ông Đ phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 2.200.000.000 đồng. Buộc ông Đ phải bồi thường gấp 02 lần là 4.400.000.000 đồng. Tổng cộng: 6.600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông Đ phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 2.200.000.000 đồng và bồi thường 2.200.000.000 đồng. Tổng cộng: 4.400.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Trương Hoàng Đ và người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Bạch T, Trình Thị Hồng V trình bày: Bà T, bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đoàn Vĩ N. Vì ngày 26/01/2022, ông Đ và ông N có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 607,5m² đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 650323 ngày 19/7/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã đăng ký biến động sang tên ông Đ. Số tiền chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng. Ông N đặt cọc số tiền 2.200.000.000 đồng. Hai bên cam kết thời hạn là 06 tháng sẽ tách sổ, sang tên ông N. Sau đó không thực hiện được, gia hạn thêm 03 tháng. Tuy nhiên, đến thời điểm mà nguyên đơn khởi kiện vẫn chưa thể ra sổ, tách thửa sang tên cho ông N, do đây không phải là lỗi của ông Đ, vì việc tách sổ sang tên là do Chi nhánh Văn phòng Đ1. Nếu để thỏa thuận được thì ông Đ chỉ đồng ý trả lại tiền cọc 2.200.000.000 đồng và chịu lãi suất là 8,1%/năm. Còn nếu không đồng ý thì mất cọc, không đồng ý trả lại số tiền 2.200.000.000 đồng.

Tháng 8/2023, ông Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ đã tách sổ gốc thành 04 sổ khác nhau. Trong đó có sổ sẽ sang tên cho ông N, diện tích 600m². Nếu ông N muốn chuyển nhượng, thì bà T sẽ yêu cầu ông Đ sang tên cho ông N, còn nếu không đồng ý thì mất tiền cọc.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M trình bày:* Bà là vợ của ông Đ, do công việc nên bà xin vắng mặt trong quá trình tham gia tố tụng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Hoàng Khang T1 và người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Bạch T, Trình Thị Hồng V trình bày:* Bà T1 là con ruột của ông Đ, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ đã tách thành 04 Giấy chứng nhận khác nhau. Một phần thì ông Đ tặng cho bà T1, chưa đăng ký biến động sang tên cho bà T1. Ông N có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên bà T1 là người liên quan trong vụ án. Hiện Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã trả toàn bộ hồ sơ đăng ký biến động cho bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã LaGi, đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 328, 357 Bộ luật Dân sự năm 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 ông Lê Đoàn Vĩ N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Trương Hoàng Đ.

Buộc ông Trương Hoàng Đ có trách nhiệm trả cho ông Lê Đoàn Vĩ N số tiền đặt cọc là 2.200.000.000 đồng và bồi thường cọc số tiền 2.200.000.000 đồng, tổng cộng: 4.400.000.000 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 án 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. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 148/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ.

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

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, bà Trình Thị Hồng V, là người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Hoàng Đ có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng.

Ngày 11 tháng 10 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi có Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn do lỗi khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và ý kiến về kháng nghị của Viện kiểm sát:

- 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, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. 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 đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

Về kháng nghị: Xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên lý do kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận không còn cần thiết. Do đó Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận rút lại kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi và kháng cáo của bà Trình Thị Hồng V thực hiện trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận đã rút kháng nghị nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận là đúng quy định.

[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 vụ án, cụ thể như sau:

- Ông Trương Hoàng Đ đồng ý trả cho ông Lê Đoàn Vĩ N 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Trong đó: 2.200.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại.

- Ông Lê Đoàn Vĩ N đồng ý trả lại cho ông Trương Hoàng Đ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 654605 cấp ngày 28/01/2019 và số CQ 905577 cấp ngày 14/01/2020; cả 02 giấy chứng nhận nêu trên đều do UBND thị xã L cấp cho bà Phạm Thị Trúc N1.

- Ông Lê Đoàn Vĩ N đồng ý yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời mà ông đã yêu cầu áp dụng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 148/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Đoàn Vĩ N và ông Trương Hoàng Đ đồng ý mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: 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 bà Trình Thị Hồng V mà sửa bản 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 phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

2/ Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã LaGi.

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 Lê Đoàn Vĩ N, sinh năm 1983. Địa chỉ: khu phố A, phường P, Tx. L, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:* Ông Trương Hoàng Đ, sinh năm 1979. Địa chỉ: thôn B, xã T, Tx. L, Bình Thuận.

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

2.1 Ông Trương Hoàng Đ đồng ý trả cho ông Lê Đoàn Vĩ N 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Trong đó: 2.200.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

2.2 Ông Lê Đoàn Vĩ N đồng ý trả lại cho ông Trương Hoàng Đ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 654605 cấp ngày 28/01/2019 và số CQ 905577 cấp ngày 14/01/2020.

2.3 Về án phí sơ thẩm:

- Ông Lê Đoàn Vĩ N phải chịu 5.150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 57.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0013212 ngày 06/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Hoàn trả lại cho ông N 52.150.000 đồng tạm ứng án phí nộp thừa.

- Ông Trương Hoàng Đ phải chịu 5.150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 148/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Trình Thị Hồng V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0016711 ngày 05/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi. Bà V đã nộp đủ án phí 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 04/6/2024)/.

Nơi nhận:

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

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

Trần Phước Hiệu