

**TÒA ÁN N DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 48/2024/DS-PT

Ngày: 22-3-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN N DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Bích Thủy

Ông Nguyễn Văn Thư

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án N dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Bình Phước:* Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 24 tháng 01, 02 tháng 02, 19 tháng 3 và ngày 22 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án N dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 267/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án số 11/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án N dân huyện B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2024/QĐPT-DS ngày 02/01/2024, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông Trần Văn Ph, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

****Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm: 1981; địa chỉ: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước; Nơi làm việc: Ủy ban N dân xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

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

- Bà Nguyễn Thị Lan H, sinh năm: 1991; địa chỉ: ấp 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; (vắng mặt)

- Bà Trần Thị X, sinh năm: 1971; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; (vắng mặt)

- Ông Hoàng Thanh Vũ, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp 7, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; (vắng mặt)

- Chị Hoàng Thị H1, sinh năm 1990; (vắng mặt)

- Anh Hoàng Thành N, sinh năm 1994; (vắng mặt)

- Chị Hoàng Thị Phúc Hậu, sinh năm 2002; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2023 và trong các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn Ph trình bày:

Vào ngày 17/6/2021, ông Trần Văn Ph có làm hợp đồng đặt cọc mua bán đất với bà Nguyễn Thị Thanh N, thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 466m², thuộc thửa đất số 24, tờ Bản đồ số 21 địa chỉ đất tại ấp Tân Lập (địa chỉ cũ ấp Tân Lợi) xã Tân Thành, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 1.650.000.000đ (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Đặt cọc 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) đã đưa cho bà Nguyễn Thị Thanh N số tiền 300.000.000đ; thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 45 ngày phải ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng; tuy nhiên đến hạn bà N không có đầy đủ giấy tờ để thực hiện việc chuyển nhượng đất; do bà N vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông Phú yêu cầu bà N phải trả 300.000.000đ và phạt cọc 300.000.000đ; tổng số tiền yêu cầu bà N phải trả và bồi thường là 600.000.000đ. Chồng bà N là ông Phạm X Tứ không biết và không liên quan đến việc cọc này nên không yêu cầu ông Tứ phải chịu trách nhiệm liên đới với bà N.

Tại các bản tường trình bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh N thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn Ph đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21 diện tích đất 466m² như ông Phú trình bày; Tại thời điểm đặt cọc đất vẫn còn đứng tên ông Hoàng Thanh Vũ và bà Trần Thị X, đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Theo hợp đồng đặt thì thời hạn đặt cọc là 45 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do dịch covid 19, áp dụng chỉ thị 16 và bản thân bà bị tiếp xúc F0 nên phải cách ly nên thỏa thuận với ông Phú dời ngày ký chuyển nhượng và được ông Phú đồng ý; đến khi hết chỉ thị 16 thì ông Phú không tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên hai bên có phát sinh tranh chấp và được Ủy ban N dân xã Tân Tiến hòa giải, nay bà vẫn đồng ý trả cho ông Phú 300.000.000đ tiền đã nhận cọc còn đền cọc 300.000.000đ bà không đồng ý bồi thường.

Đối với chồng bà là ông Phạm X Tứ không biết và không liên quan đến việc đặt cọc này, bà tự thỏa thuận ký kết với ông Phú nên sẽ tự chịu trách nhiệm với ông Phú và yêu cầu Tòa án không đưa ông Tứ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị X trình bày: Đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21 diện tích 466m²; đất tọa lạc tại ấp Tân Lập (địa chỉ cũ ấp Tân Lợi), xã Tân Thành huyện B, tỉnh Bình Phước là đất của bà và chồng cũ là Hoàng Thanh Vũ; vào ngày 17/6/2021 bà và con trai là Hoàng Thành N có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc bán thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thanh N; sau đó bà có ký hợp đồng đặt cọc với bà N; giữa bà và bà N có thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 45 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến hẹn bà N không đến để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên theo hợp đồng đặt cọc bà N bị mất tiền cọc; đối với việc tranh chấp của bà N và ông Phú thì bà không biết vì sao tranh chấp và không có ý kiến gì về tranh chấp giữa ông Phú và bà N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Thành N trình bày: Đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21 diện tích 466m²; đất tọa lạc tại ấp Tân Lập (địa chỉ cũ ấp Tân Lợi), xã Tân Thành huyện B, tỉnh Bình Phước là đất của cha mẹ anh là Trần Thị X và Hoàng Thanh Vũ; vào ngày 17/6/2021 anh và mẹ có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc bán thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thanh N; sau đó bà N có ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn Ph; giữa anh và mẹ với bà N có thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 45 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng đến hẹn bà N không đến để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên theo hợp đồng đặt cọc thì bà N bị mất tiền cọc; đối với việc tranh chấp của bà N và ông Phú anh không biết và không có ý kiến gì về tranh chấp giữa ông Phú và bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị H1 và chị Hoàng Thị Phúc Hậu trình bày: Đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21 diện tích 466m²; đất tọa lạc tại ấp Tân Lập (địa chỉ cũ ấp Tân Lợi), xã Tân Thành huyện B, tỉnh Bình Phước là đất của cha mẹ là Trần Thị X và Hoàng Thanh Vũ; vào ngày 17/6/2021 mẹ có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc bán thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thanh N việc thỏa thuận bán đất của mẹ thì hai chị đều đồng ý và không có ý kiến gì; về tranh chấp của bà N và ông Phú thì hai chị không biết nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lan H trình bày: vào ngày 17/6/2021 chồng của bà là Trần Văn Ph có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc mua thửa đất của bà Nguyễn Thị Thanh N, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21 diện tích 466m²; đất tọa lạc tại ấp Tân Lập (địa chỉ cũ ấp Tân Lợi), xã Tân Thành huyện B, tỉnh Bình Phước, đã đưa cho bà N 300 triệu, tuy nhiên việc mua bán này bà không được biết, không liên quan đến bà nên việc đi kiện của ông Phú thì bà không có ý kiến và không yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thanh Vũ trình bày: Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21 diện tích 466m²; đất tọa lạc tại ấp Tân Lập (địa chỉ cũ ấp Tân Lợi), xã Tân Thành huyện B, tỉnh Bình Phước là của ông và vợ cũ là Trần Thị X, thửa đất này ông đã giao cho bà Trần Thị X toàn quyền sử dụng và định đoạt; việc bà X bán đất thì ông không có ý kiến; việc tranh chấp giữa

ông Trần Văn Ph và bà Nguyễn Thị Thanh N ông không biết nên không có ý kiến.

Người làm chứng ông Hoàng Ngọc Luân trình bày: Ngày 17/6/2021 ông có chứng kiến việc bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Trần Văn Ph thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 21 diện tích 466m²; đất tọa lạc tại ấp Tân Lập (địa chỉ củ ấp Tân Lợi), xã Tân Thành huyện B, tỉnh Bình Phước; có sự việc ký và giao nhận tiền cọc; sau này không biết lý do gì dẫn đến việc hai bên tranh chấp khởi kiện tại Tòa án, về việc tranh chấp giữa bà N và ông Phú thì ông không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án N dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ph. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 giữa ông Trần Văn Ph với bà Nguyễn Thị Thanh N.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh N phải trả lại cho ông Trần Văn Ph số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Tổng cộng 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/10/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án N dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự thống nhất thỏa thuận toàn bộ nội dung việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn Ph số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng đã nhận cọc.

Phương thức thanh toán: Số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng được thực hiện như sau:

Lần 1: Số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng trả trong 03 tháng (kể từ ngày 22/3/2024 đến 22/6/2024);

Lần 2: Số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng còn lại sẽ trả trong vòng 01 năm (kể từ ngày 22/3/2024 đến ngày 22/3/2025).

Trường hợp bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán lần 1 thì ông Phú có quyền yêu cầu thi hành án chủ động đối với toàn bộ số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng mà bà N nợ ông Phú.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu án phí theo quy định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát N 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 HĐXX căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án N dân huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng công nhận sự tự nguyện thỏa thuận 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 thấy rằng:

[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 phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Tại phiên Tòa phúc thẩm, các bên đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn Ph số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, đã nhận cọc.

Phương thức thanh toán: số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng được thực hiện như sau:

Lần 1: Số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng trả trong 03 tháng (kể từ ngày 22/3/2024 đến 22/6/2024);

Lần 2: Số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng còn lại sẽ trả trong vòng 01 năm (kể từ ngày 22/3/2024 đến ngày 22/3/2025).

Trường hợp bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán lần 1 thì ông Phú có quyền yêu cầu thi hành án chủ động đối với toàn bộ số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng mà bà N nợ ông Phú.

Xét thấy, việc thỏa thuận nêu trên của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu theo quy định.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm theo thỏa thuận của các đương sự nên bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309, 299, 300, 312 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án N dân huyện B, tỉnh Bình Phước như sau:

Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn Ph số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, đã nhận cọc.

Phương thức thanh toán: số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng được thực hiện như sau:

Lần 1: Số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng trả trong 03 tháng (kể từ ngày 22/3/2024 đến 22/6/2024);

Lần 2: Số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng còn lại sẽ trả trong vòng 01 năm (kể từ ngày 22/3/2024 đến ngày 22/3/2025).

Trường hợp bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán lần 1 thì ông Phú có quyền yêu cầu thi hành án chủ động đối với toàn bộ số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng mà bà N nợ ông Phú.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

Hoàn trả cho ông Phú 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017741 ngày 09/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N không phải chịu. Hoàn trả cho bà N số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017899 ngày 03/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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 qui 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**

Lê Hồng Hạnh