

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **37/2024/DS-PT**

Ngày: 26 - 02 - 2024

V/v tranh chấp về 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 Lương Thanh Chín;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quân và ông Nguyễn Hồng Thái.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Tòa án của 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.

Trong ngày 26 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023, về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2023/QĐ-PT ngày 27/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2024/QĐ-PT ngày 23/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1981;

Địa chỉ: G.3.06, Tầng C, Lô G, Chung cư Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Công ty L do ông Lê Thanh T, Chức vụ: Giám đốc công ty là đại diện theo pháp luật;

Địa chỉ: Số A, đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan M, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ liên hệ: Số G, đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Phan Thị Kim Hồng N, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Phú Yên.

2. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Quốc T1.

Đương sự khác không kháng cáo.

Đương sự có mặt: Ông Phan M.

Các đương sự khác vắng mặt, trong đó ông Lê Thanh T và bà Phan Thị Kim Hồng N1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/4/2019 em của ông Trần Ngọc P là ông Trần Khánh D có thay ông P ký hợp đồng đặt cọc số tiền 1.000.000.000đồng với ông Nguyễn Quốc T1 để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất là thửa đất 06, tờ bản đồ 71 diện tích 1.555m², sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 0058 ngày 26/6/2015 và một phần thửa đất số 7, tờ bản đồ số 71 diện tích 1950,0m², sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00797 cấp ngày 10/9/2015. Các thửa đất này đứng tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Phan Thị Kim Hồng N và của bà N mua của vợ chồng ông T2.

Ngày 14/4/2019 ông P thanh toán cho ông T1 số tiền là 2.000.000.000đồng.

Ngày 01/7/2019 ông Trần Ngọc P tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Quốc T1 số tiền 2.000.000.000đồng. Lúc này, hai bên ký lại hợp đồng đặt cọc mới với tổng giá trị tiền đặt cọc là 5.000.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc đến ngày 15/10/2019, ông T1 phải làm thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên.

Ngày 14/10/2019 ông Trần Ngọc P tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Quốc T1 số tiền 1.000.000.000đồng để ông T1 có thể hoàn tất hồ sơ. Lúc này, để cam kết và bảo đảm cho việc sẽ chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên hai bên đã thống nhất ký lại hai hợp đồng đặt cọc mới. Cụ thể:

- Hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 02 thửa đất gồm: Thửa đất 06, tờ bản đồ 71 diện tích 1555m², sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 0058 ngày 26/6/2015 và một phần thửa đất số 7, bản đồ 71, diện tích 1950,0m², sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00797 ngày 10/9/2015 đứng tên bà Nguyễn Phan Thị Kim Hồng N. Số tiền đặt cọc cho các thửa đất này là 3.000.000.000đồng, để đảm bảo cho việc chuyển

nhượng 02 thửa đất nêu trên với giá 15.500.000.000đồng. Cam kết đến ngày 30/12/2019 sẽ ra công chứng chuyển nhượng. Nếu bên nhận cọc vi phạm sẽ phải chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền đã nhận cọc.

- Hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: D - D, đường Đ, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Số tiền đặt cọc là 3.000.000.000đồng, để đảm bảo cho việc chuyển nhượng căn nhà trên với giá 8.000.000.000đồng. Cam kết đến ngày 30/12/2019 bên nhận cọc sẽ tắt toán hợp đồng thế chấp với ngân hàng và ra công chứng chuyển nhượng đất này cho bên đặt cọc. Nếu bên nhận cọc vi phạm sẽ phải chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền đã nhận cọc.

Cuối năm 2019, khi biết 02 thửa đất trên đã được bà Nguyễn Phan Thị Kim Hồng N chuyển nhượng hợp pháp cho người khác, nên ngày 21/12/2019 nguyên đơn đã gửi đơn đến cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh B tố cáo ông T1 về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Ngày 02/3/2021 Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh B có Thông báo 168/VPCQCSĐT thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm. Nội dung Thông báo cho rằng hành vi của ông T1 không cấu thành tội phạm.

Trong thời gian chờ Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh B giải quyết đơn tố giác tội phạm, thì ngày 08/01/2021 các bên có ký với nhau một biên bản “Thống nhất phương án giải quyết liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019 và số tiền 06 tỷ đồng nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Quốc T1 nhận cọc của ông Trần Ngọc P”. Tại Biên bản thống nhất ngày 08/01/2021, ông T1 xác nhận lỗi của mình trong việc sang nhượng quyền sử dụng đất không thành công, đã gây thiệt hại cho ông P theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và tự nguyện, thỏa thuận bồi thường cho việc hủy cọc số tiền 2.700.000.000đồng trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày 08/01/2021 đến ngày 08/3/2021. Bên cạnh đó, hai bên cũng có thỏa thuận khác là: Nếu đến hết ngày 08/3/2021 ông T1 không hoàn thành nghĩa vụ về bồi thường việc hủy cọc cho ông P, thì ông P có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến chế tài phạt cọc theo quy định của Bộ luật Dân sự đối với hai hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/10/2019.

Đến nay, đã hết thời hạn công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T1 không cùng nguyên đơn thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, cũng như không thực hiện đúng thỏa thuận tại biên bản thống nhất ngày 08/01/2021. Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, ông T1 là người vi phạm, nên ngoài số tiền đặt cọc, ông T1 phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc gấp 03 lần số tiền đặt cọc như đã thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019. Nhưng đến nay, ông T1 mới trả cho nguyên đơn 6.000.000.000đồng tiền đặt cọc.

Tại phiên toà sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút lại đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 05/12/2022. Yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt cọc cho nguyên đơn vì bị đơn đã vi phạm 02 hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019. Tuy nhiên sau khi xem xét về khả năng thanh toán của bị

đơn, nguyên đơn đồng ý chỉ nhận số tiền là 2.700.000.000đồng như ý chí thỏa thuận của các bên ngày 08/01/2021. Bị đơn đã chuyển cho nguyên đơn 400.000.000đồng tiền phạt cọc nên số tiền còn lại nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt cọc là 2.300.000.000đồng.

Việc đặt cọc này là ý chí của ông T1, không liên quan đến bà H. Nay ông T1 là người có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không giao kết được nên ông T1 phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận, nên nguyên đơn không buộc bà H phải có trách nhiệm cùng ông T1 trả tiền phạt cọc.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 21/3/2019 bị đơn ông Nguyễn Quốc T1 đặt cọc cho bà Nguyễn Phan Thị Kim Hồng N số tiền 500.000.000đồng để mua 02 thửa đất số 6 và số 7 tờ bản đồ 71, tọa lạc tại khu phố S, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, có diện tích 3.400m² với giá 11.500.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn là 01 tháng bên bán sẽ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, sang tên qua cho ông T1 và ông T1 sẽ thanh toán đủ số tiền mua đất.

Trong trường hợp bên bán không thực hiện thủ tục chuyển nhượng phải chịu bồi thường cọc và bên mua không mua thì sẽ mất cọc căn cứ Giấy nhận tiền đặt cọc lập ngày 21/3/2019. Trong 02 lô đất này, có 01 lô đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.500m² và 01 phần lô đất có diện tích 1.900m² bà N mua của vợ chồng ông Dương Văn T3 thì cần phải làm thủ tục tách thửa (1.300 m² bán cho ông T1, còn lại 600m² là của vợ chồng ông T3) xong mới đủ điều kiện làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T1 được.

Sau khi đặt cọc, ông T1 đã đến kiểm tra hiện trạng khu đất cùng với ông N2 là người nhà của bà N, thuê người dọn dẹp sạch sẽ khu đất nói trên để xác định việc nhận chuyển nhượng của mình và tìm khách để bán lại khi được giá. Vào ngày 05/04/2019, thông qua người môi giới giới thiệu ông T1 gặp và thỏa thuận bán cho ông Trần Khánh D 2 lô đất nói trên với giá 15.500.000.000đồng. Hai bên làm Hợp đồng đặt cọc với nội dung bên mua đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng và hẹn không quá 10 ngày sau sẽ thanh toán tiếp số tiền 2.000.000.000đồng. Khi ký Hợp đồng đặt cọc này, bên mua đã xem xét giấy tờ và hiểu rõ tình trạng pháp lý của hai lô đất ông T1 đang đặt cọc mua của bà N, nên đã ghi trong hợp đồng như sau: “Đợt 3: Sau khi bên B thanh toán đợt 2 và bên A tách thửa xong thửa đất số 7 tờ bản đồ số 71 thì bên A báo trước cho bên B thời hạn tối đa là 10 ngày để bên B ra ký công chứng và thanh toán cho bên A số tiền còn lại là 12.500.000.000đồng.

Vào ngày 14/4/2019 ông D nói với ông T1 rằng ông đặt cọc mua khu đất này cho ông Trần Ngọc P, anh ruột của ông D và sắp xếp cho ông T1 gặp ông P để giao dịch. Ông P có đưa cho ông T1 2.000.000.000đồng, tổng cộng 2 lần ông T1 đã nhận tiền của ông D và ông P là 3.000.000.000đồng, số tiền còn lại hẹn khi nào ra công chứng sẽ thanh toán đủ.

Sau khi nhận tiền của ông P, ông T1 có liên lạc với bà N qua điện thoại và đề nghị bà N nhận thêm 5.000.000.000đồng để hoàn tất giấy tờ chuyển nhượng

02 lô đất cho ông T1. Bà N trả lời khi nào xong giấy tờ thì ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao nhận đủ số tiền 11.000.000.000đồng còn lại. Sau đó ông T1 liên tục gọi điện thoại nhiều lần nhắc bà N hoàn tất hồ sơ tách thửa thì bà N nói chưa xong và hẹn ông T1 hết lần này đến lần khác. Ông T1 có đề nghị với bà N sang tên trước cho ông T1 một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số còn lại khi nào xong thì sang tên tiếp cũng được... thì bà N nói để bà tính rồi báo lại cho ông T1. Thời gian sau, qua tìm hiểu việc làm hồ sơ của bà N, ông T1 phát hiện thấy bà có dấu hiệu bán đất mà ông T1 đã đặt cọc cho người khác.

Ngày 04/6/2019, ông T1 có làm đơn ngăn chặn gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P và nhận được Công văn số 1925/CNVPĐKĐĐPT ngày 14/6/2019 trả lời yêu cầu ông T1 gửi đơn kiện để Tòa án giải quyết. Ông T1 đến liên hệ với Tòa án thành phố P để nộp đơn khởi kiện bà N, nhưng Tòa án trả lời là phải xác định được bà N hiện tại đang ở đâu thì Tòa mới thụ lý đơn. Do chưa biết rõ địa chỉ của bà N nên ông T1 chưa thể gửi đơn khởi kiện cho Tòa án thụ lý giải quyết được.

Ngày 01/7/2019 ông Trần Ngọc P chuyển vào tài khoản của ông T1 số tiền 2.000.000.000đồng.

Khoảng đầu tháng 8/2019, bà N gọi điện thông báo sẽ gửi trả tiền đặt cọc 500.000.000đồng lại cho ông T1 qua đường bưu điện, yêu cầu ông T1 tới nhận, sau 02 ngày mà ông T1 không nhận thì xem như mất cọc... nhưng ông T1 kiên quyết không nhận và tiếp tục chờ đợi các cơ quan chức năng giải quyết việc bà N bán 02 thửa đất của ông T1 cho người khác.

Vào một ngày trong tháng 10/2019 ông P cùng một nhóm người hẹn ông T1 ra quán cà phê Lâm K yêu cầu ông T1 phải “tự nguyện, vui vẻ” nhận thêm 01 tỷ đồng nữa để họ quay camera làm bằng chứng là ông T1 đã nhận đủ 06 tỷ mà không có đất giao.

Vì vậy trong quá trình giao dịch giữa ông T1 với nguyên đơn Trần Ngọc P, hai bên đã ký 04 bản hợp đồng đặt cọc, gồm:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2019;
- Hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2019;
- Hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019: Đặt cọc 03 tỷ đồng để mua hai thửa đất 06, 07 tờ bản đồ số 71 tại Khu phố S, thành phố P, mà ông T1 đang đặt cọc mua của bà Nguyễn Phan Thị Kim Hồng N;
- Hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019: Đặt cọc 03 tỷ đồng để mua tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông T1 và hiện đang thế chấp tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh P1.

Hai văn bản Hợp đồng đặt cọc ký cùng ngày 14/10/2019 thay thế cho hai văn bản Hợp đồng đặt cọc ký ngày 05/4/2019 và ngày 01/7/2019.

Tổng số tiền đặt cọc nêu trong hai hợp đồng là 06 tỷ đồng, ông Trần Ngọc P đã nhận lại đủ như đã nêu trong đơn khởi kiện. Theo đó:

1/ Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019: Đặt cọc số tiền 03 tỷ đồng để mua tài sản vợ chồng vợ chồng ông T1 đang thế chấp tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh P1. Hợp đồng này chưa có chữ ký đồng thuận của người đồng sở hữu tài sản là vợ tên Huỳnh Thị H nên bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Bên đặt cọc đã nhận lại đủ số tiền đặt cọc 03 tỷ đồng;

2/ Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019: Đặt cọc số tiền 03 tỷ đồng để mua hai thửa đất 06, 07 tờ bản đồ số 71 tại khu phố S, phường M, thành phố P mà ông T1 đang đặt cọc mua của bà Nguyễn Phan Thị Kim Hồng N.

Tại điểm a Điều 3 ghi: “Bên A cam kết 02 thửa đất nêu trên là nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Phan Thị Kim Hồng N, sau khi hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng sẽ chuyển nhượng cho Bên B.

Do ông T1 không được bà N thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc, nên ông T1 không có diện tích đất này để chuyển nhượng cho nguyên đơn, không phải do ông T1 đã nhận chuyển nhượng mà cố tình không thực hiện hợp đồng với nguyên đơn, vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc như nguyên đơn nêu trong yêu cầu khởi kiện. Trong giao dịch này, nguyên đơn biết rõ việc bà N vi phạm hợp đồng nên đã trực tiếp báo cho ông T1 biết để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn hành vi trái pháp luật của bà N. Kính đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt và có ý kiến trình bày:

Trước đây bà với ông T1 là quan hệ vợ chồng. Nay giữa bà và ông T1 đã ly hôn. Vào khoảng thời gian bà và ông T1 còn là vợ chồng ông T1 thường tự ý vay mượn của người khác để sử dụng vào mục đích riêng mà việc vay mượn đó bà không biết.

Trong khoảng thời gian 2019 ông T1 tự đứng ra làm hợp đồng đặt cọc với ông P chuyển nhượng đất mà bà hoàn toàn không biết. Sự việc này bà đã khai tại Công an. Việc nhận cọc này ông T1 tự đứng ra làm và tự nhận tiền và sử dụng vào mục đích riêng của ông T1, không liên quan gì đến bà. Nay ông P đã nhận lại tiền cọc là 06 tỷ đồng. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan vì bà không liên quan gì trong việc này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phan Thị Kim Hồng N có lời khai cho rằng bà không liên quan gì đến việc đặt cọc giữa nguyên đơn ông Trần Ngọc P và bị đơn ông Nguyễn Quốc T1. Đồng thời bà N có đơn đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt. Gửi kèm theo đơn là các văn bản chấm dứt việc đặt cọc và ủy quyền với ông T1 và chứng từ ông T1 đã nhận được các văn bản trên qua đường bưu điện.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đưa vụ án ra xét xử tại Bản án số 31/2023/DS-ST, quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 244; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117; 119; 328; 401; 418 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc P.

Buộc ông Nguyễn Quốc T1 phải trả cho ông Trần Ngọc P số tiền phạt cọc là 2.300.000.000đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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. (Điều 13, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về Quyết định lãi, lãi suất trong bản án quyết định của Tòa án).

2. Về án phí: Ông Nguyễn Quốc T1 phải chịu 78.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn 63.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009661 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên các quyết định khác về quyền kháng cáo của các đương sự, quy định về nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án.

Ngày 12 tháng 6 năm 2023, bị đơn ông Nguyễn Quốc T1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phan M đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quốc T1, bổ sung yêu cầu ông Trần Ngọc P trả lại 400.000.000đồng đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn không có chứng cứ gì mới, không có căn cứ pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự đều vắng mặt tại phiên tòa. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ đến lần thứ hai. Đương sự có mặt và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận đề nghị xét xử nên Tòa án xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt cọc. Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn có địa chỉ tại thành phố P; đối tượng liên quan đến tranh chấp hợp đồng là bất động sản tọa lạc tại thành phố P nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm, đủ căn cứ pháp luật để xác định:

[3.1] Từ ngày 21/3/2019 đến ngày 01/7/2019 giữa nguyên đơn ông Trần Ngọc P với bị đơn ông Nguyễn Quốc T1 có giao dịch dân sự, thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 6, tờ bản đồ số 71, diện tích 1555m² và một phần thửa đất số 7, tờ bản đồ số 71 diện tích 1950,0m², địa chỉ đất: Khu phố S, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Ông P giao cho ông T1 nhận tiền cọc tổng cộng 05 tỷ đồng

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc đến ngày 14/10/2019 cả hai bên đều nhận thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa bảo đảm nên ngày 14/10/2019 ông P có đưa thêm cho ông T1 số tiền 01 tỷ đồng và cả hai bên cùng nhau ký kết lại 02 hợp đồng đặt cọc mới, thay thế các thỏa thuận đặt cọc cũ, cụ thể:

1. Hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 02 thửa đất gồm: Thửa đất 06, tờ bản đồ 71, diện tích 1555m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 0058 ngày 26/6/2015 đứng tên bà Nguyễn Phan Thị Kim Hồng N và một phần thửa đất số 7, tờ bản đồ 71, diện tích 1950,0m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00797 ngày 10/9/2015 do bà N mua lại của người khác. Số tiền đặt cọc là 03 tỷ đồng để

bảo đảm cho việc chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên với giá 15.500.000.000đồng. Hai bên cam kết đến ngày 30/12/2019 sẽ ra công chứng thực hiện việc chuyển nhượng. Nếu ông T1 vi phạm sẽ phải chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền đã nhận cọc. Nếu bên đặt cọc vi phạm sẽ chịu mất cọc.

2. Hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của vợ chồng ông T1, bà H tại địa chỉ: Số D - D, đường Đ, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Số tiền đặt cọc là 03 tỷ đồng, đảm bảo việc chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên với giá 8.000.000.000đồng. Bên nhận cọc cam kết đến ngày 30/11/2019 sẽ tất toán hợp đồng với Ngân hàng để đủ điều kiện chuyển nhượng tài sản cho bên đặt cọc. Nếu bên nhận cọc vi phạm sẽ phải chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền đã nhận cọc. Nếu bên đặt cọc vi phạm sẽ chịu mất cọc.

[3.2] Đến cuối năm 2019, ông T1 và ông P đều biết bà Nguyễn Phan Thị Kim Hồng N đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất này cho người khác. Ông P cho rằng ông T1 là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được nên ngày 21/12/2019 ông P gửi đơn đến Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an tỉnh B tố cáo ông T1 về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Trong quá trình cơ quan điều tra giải quyết tin B, vợ ông T1 là bà H đã vay mượn nhiều nơi, phụ với ông T1 chuyển trả cho ông P và ông P nhận lại đủ số tiền đặt cọc là 6.000.000.000đồng.

[3.3] Ngày 08/01/2021 ông T1 và ông P có ký với nhau “Biên bản thống nhất”. Nội dung ông T1 xác nhận lỗi của mình là không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, đã gây thiệt hại cho ông P và tự nguyện bồi thường cho việc hủy cọc số tiền 2.700.000.000đồng trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày 08/01/2021 đến ngày 08/3/2021. Nếu đến hết ngày 08/3/2021 ông T1 không hoàn thành nghĩa vụ về bồi thường hủy cọc cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến chế tài phạt cọc theo Bộ luật Dân sự của hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký ngày 14/10/2019. Sau đó ông T1 trả cho ông P nhận 400.000.000đồng.

Ngày 02/3/2021 Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh B có Thông báo số 168/VPCQCSĐT, thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm, xác định hành vi của ông T1 không cấu thành tội phạm mà là tranh chấp dân sự.

Hết thời hạn thỏa thuận tại “Biên bản thống nhất” ngày 08/01/2021 nhưng ông T1 chỉ trả cho nguyên đơn 400.000.000đồng tiền phạt cọc nên ông P khởi kiện yêu cầu ông T1 phải trả tiền phạt cọc theo thỏa thuận của hai hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019 với số tiền 18 tỷ đồng, sau đó thay đổi yêu cầu là 2,7 tỷ đồng trừ 400 triệu đồng đã nhận, còn lại 2.300.000.000đồng.

[3.4] Về yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn, nhận thấy: Việc ký kết 02 hợp đồng đặt cọc cùng ngày 14/10/2019 giữa ông Trần Ngọc P và ông Nguyễn Quốc T1 được hai bên lập thành văn bản. Giao dịch dân sự này thể hiện sự tự nguyện của hai bên, không bị ai ép buộc, không bị lừa dối. Các đương sự là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc

không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của giao dịch này tuân thủ theo đúng quy định của Điều 119 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực theo quy định của Điều 117 Bộ luật Dân sự và các bên phải thực hiện nghĩa vụ mà các bên tham gia giao dịch dân sự là hợp đồng đặt cọc.

Nội dung 02 hợp đồng đặt cọc cùng ngày 14/10/2019, hai bên đều có thỏa thuận phạt cọc của mỗi hợp đồng bằng 03 lần tiền cọc; mỗi hợp đồng ông P đặt cọc cho ông T1 số tiền 03 tỷ đồng, hai hợp đồng là 06 tỷ đồng và sau khi hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T1 đã trả lại 06 tỷ đồng cho ông P.

Nguyên nhân dẫn đến việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của ông T1 như nội dung “Biên bản thống nhất” ngày 08/01/2021 xác định, nên ông T1 phải chịu phạt cọc 03 lần số tiền đặt cọc mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

[3.5] Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phạt cọc số tiền là 2.700.000.000đồng như ý chí thỏa thuận, tự nguyện của hai bên tại “Biên bản thống nhất” ngày 08/01/2021. Điều này được thể hiện sau khi thỏa thuận thì ông T1 trả cho ông P số tiền 400.000.000đồng nên trừ đi số tiền 400.000.000đồng. Số tiền còn lại nguyên đơn yêu cầu ông T1 phải trả là 2.300.000.000đồng là có căn cứ pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho bên đặt cọc và thấp hơn mức phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc T1: Ông T1 kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết như đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa.

[5] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền 400.000.000đồng mà bị đơn đã chuyển cho nguyên đơn. Xét thấy việc bổ sung yêu cầu kháng cáo nêu trên là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu được quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hơn nữa bị đơn chưa yêu cầu nội dung này tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Quốc T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, 119, 328, 401, 418 của Bộ luật Dân sự;
- Khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án;
- Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc P.

Buộc ông Nguyễn Quốc T1 phải trả cho ông Trần Ngọc P số tiền phạt cọc là 2.300.000.000đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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. Về án phí:

- Ông Nguyễn Quốc T1 phải chịu 78.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Hoàn trả lại cho nguyên đơn 63.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009661 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án;

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc T1 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ 300.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018438 ngày 21/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Ông Nguyễn Quốc T1 nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/02/2024).

Trường hợp bản án quyết định 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 tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TP. Phan Thiết;
- Chi cục THADS TP. Phan Thiết;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lương Thanh Chín