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

Bản án số: 12/2024/DS-PT
Ngày: 22 - 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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

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

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

Trong ngày 22 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 213/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Điền Thị Ph, sinh năm 1974 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện theo ủy quyền của bà Ph: Ông Phạm Cao Kh, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1970 (có mặt)
2.2. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1973 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Kh, bà Th: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Giỏi, sinh năm 1951 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3.2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1977 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1992 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

4.2. Ông Điền Đức G, sinh năm 1950 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp Th, thị trấn Th, huyện B, tỉnh Bình Phước.

4.3. Bà Điền Thị Xuân, sinh năm 1980 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp Th, thị trấn Th, huyện B, tỉnh Bình Phước.

4.4. Ông Điền Đức S, sinh năm 1982 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

4.5. Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1982 (vắng mặt)
4.6. Ông Cao Duy Nh, sinh năm 1980 (vắng mặt)
4.7. Ông Phùng Huy D, sinh năm 1977 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Điền Thị Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 04/7/2022 cùng các bản khai, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Điền Thị Ph trình bày:

Ngày 01/4/2022, bà Ph đặt cọc cho ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị Th số tiền 1.000.000.000 đồng để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 116, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn 4, xã Đăk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước với giá là 5.350.000.000 đồng. Theo đó, hai bên thỏa Thận đến ngày 03/5/2022 bà Ph sẽ trả đủ số tiền còn lại là 4.350.000.000 đồng và thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do ngày 03/5/2022 là ngày nghỉ, văn phòng công chứng không làm việc nên hai bên thống nhất đến ngày 04/5/2022 mới gặp nhau để giao kết hợp đồng. Tại thời điểm này, bà Ph có Thê một nhân viên của công ty đo đạc kiểm tra đất và phát hiện đất thiếu hơn 1 sào, bà báo lại với phía ông Kh và thương lượng bớt tiền nhưng không thống nhất nên ông Kh đồng ý trả lại cho bà 1.000.000.000 đồng vào ngày 04/6/2022 (01 tháng sau). Bà đã viết nội dung hẹn trả tiền cọc vào sau giấy đặt cọc và ông Kh đồng ý ký tên. Tuy nhiên, đến nay ông Kh không thực hiện cam kết này. Việc hứa trả lại tiền là tự nguyện, ông Kh đã đồng ý không mua bán nữa và hẹn trả lại tiền cọc cho bà Ph thì cứ theo đó mà làm. Đất thiếu đủ hay không thì ông Kh cũng đã cam kết trả tiền rõ ràng.

Bà Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Kh và bà Th trả cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng bà đã đặt cọc và 41.670.000 đồng tiền lãi (tạm tính) từ ngày 04/6/2022 đến ngày 04/11/2022. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Trong các lời khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Kh trình bày:

Ông Kh thừa nhận ngày 01/4/2022 có nhận của bà Điền Thị Ph 1.000.000.000 đồng đặt cọc, thỏa Thận giao kết hợp đồng đúng như bà Ph khai. Đối với sự việc diễn ra vào ngày 04/5/2022, ông không đồng ý với lời khai của bà Ph vì đúng là ông có hứa trả lại tiền cọc và ký dưới dòng chữ cam kết trả lại tiền cọc nhưng ông chỉ trả với lý do đất bị thiếu diện tích. Nay ông đã được đơn vị có thẩm quyền đo đạc xác nhận thửa đất có diện tích đúng với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Ph. Hơn nữa, trong giấy đặt cọc cũng không thỏa Thận mua bán diện tích bao nhiêu mà chỉ mua bán mão nên không thể nói ông giao thiếu đất. Người đo đất mà bà Ph đưa tới lại đo khi không có chủ đất là ông nên cũng chưa xác định thiếu như thế nào, thiếu ở vị trí nào, bà Ph nói đo hết 10 triệu tiền phí nhưng đến nay vẫn không đưa ra được bản vẽ thiếu đất của ngày hôm đó.

Trong các lời khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn Kh là vợ chồng. Bà đã cũng ông Kh nhận tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng từ bà Ph để chuyển nhượng thửa đất là tài sản chung của ông bà. Bà cùng ông Kh đứng ra nhận cọc 1.000.000.000 đồng, thửa đất này của vợ chồng bà nhưng đến khi ký đồng ý trả tiền vì thiếu đất thì chỉ mình chồng bà ký vì nóng tính chứ bà không ký, bà không đồng ý trả tiền khi chưa xác định được đất thiếu đủ như thế nào, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Ph. Ông Kh ký vào đồng ý trả cọc với điều kiện là đất thiếu nhưng nay đo lại đất đủ thì không có lý do gì để trả cọc.

Bà thống nhất với ý kiến của ông Kh, vợ chồng bà chỉ trả tiền cọc khi thiếu đất, lúc đó chồng bà ký vào đồng ý trả cọc vì bà Ph nói thiếu đất nên mới tin tưởng ký vào. Nếu bây giờ bà Ph đưa ra bản vẽ đất bà thiếu thì ông bà lập tức trả lại 1.000.000.000 đồng tiền cọc tại Tòa. Nếu bà Ph cứ khăng khăng đòi lại 1.000.000.000 đồng thì cứ làm theo hợp đồng đặt cọc là đến nay đã quá thời hạn chồng đủ tiền và công chứng thì phải mất cọc. Mặt khác, trong khi việc nhận cọc thì cả 2 vợ chồng bà ký nhưng khi trả cọc thì chỉ mình ông Kh ký đồng ý chứ bà không ký và không đồng ý việc này vì chưa đo lại xem thiếu đủ thế nào.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kh và bà Th là bà Nguyễn Thị Diễm trình bày:

Bà Ph gọi người đến đo đạc lúc ông Kh bà Th không có mặt, khi ông Kh, bà Th đến thì nghe bà Ph báo thiếu hơn 01 sào. Bà có hỏi người đo đạc là thiếu như thế nào, thiếu ở vị trí nào thì người này không chỉ ra được. Ông Kh ký đồng ý trả tiền với điều kiện đất thiếu chứ nay đất đủ thì ông Kh không đồng ý trả tiền. Ngày hẹn công chứng là 03/5/2022 nhưng phía ông Kh vẫn chấp nhận lùi lại vào ngày 04/5/2022 cho bà Ph, do vậy với khó khăn hiện nay, bà nghĩ bà Ph nên san sẻ với ông Kh, bà Th, lấy lại 50% tiền đặt cọc hoặc nếu tiếp tục mua thì thương lượng bớt thêm tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Giỏi trình bày:

Bà là mẹ của ông Nguyễn Văn Kh, bà có cùng hùn hạp với vợ chồng ông Kh mua thửa đất nói trên nhưng giấy tờ thì bà để cho con trai và con dâu ra mặt đứng tên. Khi nhận 1.000.000.000 đồng tiền cọc có mặt bà nhưng bà để cho ông Kh và bà Th

ký tên vì trên sổ hồng ghi tên của họ. Sau đó, các con đã đưa cho bà 500.000.000 đồng, tương ứng tỷ lệ một nửa số tiền bà đã hùn hạp mua đất ban đầu. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ph và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông là chồng của bà Điền Thị Ph. Việc mua bán đất ông không chứng kiến, số tiền giao cho ông Kh, bà Th khi đặt cọc là tiền riêng của vợ ông, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người làm chứng ông Điền Đức Gòong trình bày:

Ông là cha ruột bà Ph. Ông, bà Ph và em gái bà Ph là Điền Thị Xuân từng hùn tiền để mua thửa đất nói trên của ông Kh. Mọi việc giao dịch do bà Ph thực hiện. Các bên hùn hạp không xác định sẽ hùn bao nhiêu vì thống nhất sau khi mua sẽ chia đều tiền. Số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc là do bà Ph và bà Xuân bỏ ra. Bà Ph có từng lấy tiền của ông khi đi chồng tiền đất nhưng do không mua bán nữa nên đã trả lại cho ông. Bà Ph nói lý do không mua bán được là vì trong hợp đồng đặt cọc có kích thước chiều dài chiều rộng nhưng đo không đủ nên thỏa Thận có bao nhiêu lấy bấy nhiêu nhưng không thành nên vợ chồng ông Kh đồng ý trả tiền cọc lại. Việc đo đạc này nếu thấy không yên tâm thì vợ chồng ông Kh có quyền Thê đo lại nhưng họ đã ký hứa trả tiền rồi.

Người làm chứng bà Điền Thị X trình bày:

Bà là em gái của bà Ph. Số tiền dùng để đặt cọc có 500.000.000 đồng tiền của bà và bà Ph nhưng sau khi quyết định không mua bán với nhau nữa nên bà Ph đã trả lại cho bà số tiền bà đã hùn hạp. Vì vậy, trong 1.000.000.000 đồng hiện nay không còn phần của bà, bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người làm chứng ông Điền Đức S trình bày:

Ông là em trai bà Ph. Vào ngày sang chồng tiền đất (không nhớ ngày nào) thì ông có sang Đăk Ơ cùng bà Ph để xem việc mua bán như thế nào. Hai bên nói với nhau trước khi xuống tiền thì phải tìm người đo đất, bên ông Kh không tìm được nên đồng ý để bà Ph tìm người đo. Sau đó, người đo đất đến đo và nói thiếu hơn 01 sào, hai bên tiếp tục nói chuyện với nhau, bên bà Ph nói thiếu đất thì không lấy nữa và muốn lấy lại cọc, nếu không trả thì đưa ra Tòa. Ông Kh nói có gì đâu mà đưa ra Tòa và đồng ý trả cọc. Bà Ph hỏi trả cọc trong 10 ngày hay sao thì gia đình ông Kh (ông Kh, vợ ông Kh, mẹ ông Kh và con gái ông Kh) nói trả trong vòng 01 tháng và ký vào giấy hứa trả. Lúc đo đạc ông đứng ngoài không để ý, ông thấy đo bằng máy, chỉ có bà Ph, ông Kh và người đo đất, còn lại mọi người đứng ở ngoài như ông. Trong hợp đồng chỉ thấy có bà Ph đứng mua, còn có ai hùn hạp nữa hay không ông không biết.

Người làm chứng ông Trịnh Văn Đ trình bày:

Ông không có quan hệ gì với bà Điền Thị Ph và ông Nguyễn Văn Kh. Ngày 04/5/2022 ông có đến thửa đất tại xã Đăk Ơ của bà Ph vì bà Ph có nhờ ông kêu người đo đất giùm. Người mà ông gọi đến đo đất công tác ở một công ty đo đạc ở Phú Nghĩa, ông không nhớ tên công ty vì ở Phú Nghĩa có 02 công ty, sau này đã chuyển công tác, ông không còn số liên lạc nữa. Ông gọi người này thông qua ông Long, ông

Long cũng làm công ty đo đạc tư nhân ở Phú Nghĩa, hơn 01 năm nay ông không liên lạc và không còn số điện thoại của cả 2 người vì đã mất điện thoại. Ngày 04/5/2022, khi ông và người đo đất đến cùng lúc, khoảng hơn 12 giờ trưa thì thấy phía bà Ph có 03 người, bên chủ đất có 3-4 người khoảng 5 phút sau thì tới. Bà Ph dẫn 02 ông đi đến các cột mốc để đo, đo được một đoạn thì ông đứng lại và nói với chủ đất là ông Kh là chủ đất có đi theo để chỉ ranh cho người ta đo không thì ông Kh không đi theo. Sau khi đo xong thì người đo đất báo cho cả 2 bên là đo theo cọc ranh đã cắm thì thiếu đất khoảng hơn 1 sào. Bà Ph nói thiếu đất thì bớt tiền đi khoảng 300.000.000-350.000.000 đồng ông không nhớ nhưng gia đình ông Kh không chịu. Sau đó, hai bên thỏa Thận trả tiền cọc lại và viết giấy tờ. Người đo đất không đưa bản vẽ, giấy tờ gì cho các bên và cũng không nói cho các bên thiếu ở cạnh nào của thửa đất.

Người làm chứng ông Cao Duy N trình bày:

Ông chỉ có quan hệ quen biết với ông Kh vì thửa đất mà ông Kh bà Ph đang tranh chấp là do ông dẫn ông Kh đi mua và ông cũng là người môi giới cho ông Kh bán cho bà Ph. Vào ngày đặt cọc, nhà bà Ph đi ô-tô sang xem đất, thửa đất này có ranh giới dễ nhìn bằng mắt thường vì đang trồng điều tơ, còn xung quanh là điều già của chủ khác, phía trước giáp đường.

Hôm đó, bà Ph không đi đo, không kiểm tra trên thực tế mà chỉ test trên điện thoại bằng app quy hoạch đất, vào app thả vị trí thửa đất là sẽ ra diện tích của thửa đất đó theo sổ đỏ đã cấp. Ông cũng cho bà Ph xem sổ trên điện thoại mà ông đã chụp hình lại. Thửa đất này lúc đầu ông dẫn ông Kh đi mua, ông Kh có kéo thước đo, mặt tiền thậm chí còn dư vài mét. Thời điểm đó đi mua đất hầu như chỉ dùng app để kiểm tra đất chứ không ai kéo thước đo cả vì đất đôi khi không bằng phẳng, cây cối rậm rạp không chui vào đo được. Ngày 04/5/2022 ông không có mặt, ông chỉ có mặt vào ngày đặt cọc tại nhà ông Kh. Theo ông, diện tích thửa đất thực tế là đúng với diện tích trên sổ vì sổ này mới làm được vài tháng thì ông Kh mua. Nếu có xê xích thì chỉ ít thôi, không tới 1 sào do mặt tiền đường rất dài, hơn 200m, ông nghĩ là lúc đo đạc để làm sổ thì vẫn là đường đất, còn đến khi cấp sổ thì đã nâng cấp lên làm đường nhựa nên ít nhiều sẽ ảnh hưởng tới chiều sâu của thửa đất.

Người làm chứng ông Phùng Huy D trình bày:

Ông là chủ cũ của thửa đất nói trên, ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Kh. Theo ông được biết thì thửa đất này có diện tích thực tế đúng so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không hề thiếu, bởi lẽ khi ông mua thửa đất này của chủ cũ thì bản thân ông đã đo rất kỹ, thời điểm đó vẫn là sổ đỏ, sau đó đo lại mới đổi thành sổ hồng như hiện nay. Mặt khác sau khi mua lại từ ông, ông Kh có nhu cầu tách thửa để bán và đã tách thành 13 thửa, mỗi thửa khoảng 1 sào, việc này đã có bản vẽ của 13 thửa và ông Kh còn nhờ ông cầm các bản vẽ này đi ký giáp ranh giúp. Quá trình tách 13 thửa đã đo đạc kiểm tra lại và không hề thiếu đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Điền Thị Ph về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị Th.

Buộc ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị Th có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Điền Thị Ph số tiền 500.000.000 (*Năm trăm triệu*) đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11/9/2023, nguyên đơn bà Điền Thị Ph có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị Th có trách nhiệm trả cho bà Ph số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) và tiền lãi chậm trả là 125.833.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn không yêu cầu giám định đối với nội dung đoạn ghi âm, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; các đương sự không tự thỏa Thận với nhau về về việc giải quyết vụ án.

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

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nội dung đoạn ghi âm cuộc nói chuyện của các đương sự thống nhất như nội dung ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022, như vậy sự thỏa Thận hủy hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa Thận lập lại văn bản riêng nhưng được ghi vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc nên có giá trị pháp lý, Tòa án không xem xét thỏa Thận này là chưa chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng tiền cọc theo thỏa Thận ngày 04/5/2022 và tiền lãi từ ngày 04/6/2022 đến nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên 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, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Điền Thị Ph, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Cả hai bên đương sự đều thống nhất ngày 01/4/2022, bà Ph và ông Kh, bà Th ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thửa đất số 116, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn 4, xã Đăk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước với

giá 5.350.000.000 đồng. Bà Ph đặt cọc 1.000.000.000 đồng và hẹn đến ngày 03/5/2022 bà sẽ trả đủ số tiền còn lại là 4.350.000.000 đồng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên ngày 03/5/2022 là ngày nghỉ nên hai bên thống nhất chuyển sang ngày 04/5/2022.

Nguyên đơn bà Ph cho rằng đến hẹn, bà vào đo đất phát hiện bị thiếu nên yêu cầu ông Kh bớt tiền 350.000.000 đồng nhưng ông Kh không đồng ý nên hai bên tranh chấp và thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc, ông Kh trả lại cọc cho bà Ph trong thời hạn 01 tháng. Ngược lại, bị đơn ông Kh cho rằng ông thỏa Thận trả cọc khi đất không đủ nhưng sự thật đất ông không thiếu và bà Th cho rằng bà không tham gia thỏa Thận việc trả cọc, do đến hạn thoả Thận mà bà Ph không trả đủ tiền, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vợ chồng bà không đồng ý trả cọc cho nguyên đơn.

[2.2] Xét thấy, nội dung ghi trên mặt sau hợp đồng đặt cọc thể hiện: *"nay ngày 04/5/2022. Vì đo đất không đủ bên chú Kh đồng ý trả tiền cọc 1.000.000.000 đồng. Ngày 04/5/2022, ông Kh đồng ý trả cọc vào đến 04/6/2022 trả cọc một tỷ đồng. Nếu sai hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật"* - nội dung này do bà Ph viết và ông Kh ký xác nhận. Đối chiếu nội dung đoạn ghi âm giữa bà Ph, ông Kh, bà Th, bà Diễm, bà Giỏi vào ngày 04/5/2022, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định các đương sự đã thỏa Thận chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022 và ông Kh, bà Th sẽ trả lại cho bà Th 1.000.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 04/5/2022. Ông Kh, bà Th cho rằng đất không thiếu nên không trả cọc nhưng trong thời hạn 01 tháng ông bà không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại để yêu cầu huỷ bỏ thoả Thận trả lại tiền cọc mà cho đến khi được Tòa án hướng dẫn ông bà mới thực hiện việc đo đạc là không phù hợp; Ông Kh cho rằng ông chỉ thỏa Thận trả lại cọc khi không đủ đất là không hợp lý, bởi như đã nêu ông Kh, bà Th hoàn toàn không yêu cầu đo đạc lại trong thời gian thoả Thận trả lại 1 tỷ cho nguyên đơn cũng như nếu xảy ra tranh chấp và đất được xác định là thiếu thì nguyên đơn không chỉ yêu cầu ông trả 1 tỷ tiền cọc mà sẽ yêu cầu ông trả thêm 1 tỷ tiền phạt cọc theo thoả Thận trong hợp đồng đặt cọc giữa hai bên; sau khi bà Ph đo đất phát hiện thiếu đất, bên ông Kh và bà Th cũng đã được gặp người đo đất và người này cũng nói rõ nếu cần thì đo lại nhưng ông bà không yêu cầu đo lại cũng như ông bà thống nhất thiếu đất và đồng ý giảm bớt 300.000.000 đồng cho bà Ph nhưng bà Ph đòi giảm 350.000.000 đồng nên các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc, ông Kh, bà Th trả lại cho bà Ph 1.000.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng như nội dung được các bên ghi vào mặt sau hợp đồng đặt cọc.

Bên cạnh đó, nội dung đoạn ghi âm cũng thể hiện ngày 04/5/2022, bà Trần Thị Th có tham gia làm việc với ông Kh, bà Ph, bà Giỏi… và bà Th cũng thống nhất trả cọc cho bà Ph trong thời hạn 1 tháng, điều này thể hiện qua lời nói của bà:*"Hẹn một tháng đi, một tháng nếu mình bán nhanh hơn thì mình trả nhanh hơn"* nên bà Th cho rằng bà không ký vào thỏa Thận khi chưa có căn cứ xác định diện tích đất đủ hay thiếu là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022 giữa các đương sự đã được các bên thoả Thận chấm dứt vào ngày 04/5/2022 theo quy định tại khoản 2 Điều 422

Bộ luật Dân sự năm 2015, thoả Thận này không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, theo đó các bên thoả Thận ông Kh, bà Th phải trả lại cho bà Ph số tiền 01 tỷ đồng trong thời hạn 01 tháng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên cần buộc các bên nghiêm túc thực hiện.

Toà án cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2022 và thoả Thận chấm dứt hợp đồng đặt cọc để xem xét, giải quyết chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của bà Điền Thị Ph theo quy định của Bộ luật Dân sự mà lại xét lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không thực hiện được để buộc mỗi bên chịu ½ tiền cọc, tương ứng ông Kh, bà Th trả lại cho bà Ph 500.000.000 đồng là không chính xác, không phù hợp với chế định đặt cọc được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng đối tượng cần xem xét, giải quyết dẫn đến chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Điền Thị Ph, buộc ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị Th có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Điền Thị Ph số tiền 500.000.000 đồng là chưa chính xác, nên cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Điền Thị Ph. Vì vậy, kháng cáo của bà Ph có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về số tiền lãi nguyên đơn Điền Thị Ph yêu cầu:

Các bên đương sự thoả Thận ông Kh, bà Th phải trả cho bà Ph 1 tỷ đồng trong thời hạn là 1 tháng kể từ ngày 04/5/2022 nhưng ông Kh, bà Th không thực hiện nên ông Kh, bà Th phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được quy định tại Điều 280, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 kể ngày 04/6/2022, cụ thể là ông Kh, bà Th phải chịu tiền lãi của số tiền chậm trả với lãi suất 10%/năm.

Thời gian ông Kh, bà Th chậm trả từ ngày 04/6/2022 đến ngày xét xử phúc thẩm (22/01/2024) là 01 năm 06 tháng 17 ngày nên số tiền lãi được xác định là 100.000.000 đồng + 6/12 x 100.000.000 đồng + 17/30/12 x 100.000.000 đồng = 154.722.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên không phải chịu, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Điền Thị Ph.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Tuyên xử:

- Áp dụng các điều 280, 328, 357, 422 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức Th, miễn, giảm, Th nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Điền Thị Ph về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị Th.

Buộc ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị Th có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Điền Thị Ph số tiền 1.154.722.000 đồng (Một tỷ, một trăm năm mươi bốn triệu, bảy trăm hai mươi hai nghìn), trong đó có 1.000.000.000 đồng tiền cọc và 154.722.000 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Điền Thị Ph không phải chịu, được trả lại số tiền 22.192.000 đồng (hai mươi hai triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước theo 02 biên lai Th tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0017632 ngày 25/7/2022 và 0017706 ngày 20/02/2023.

Ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị Th phải chịu là 46.641.660 đồng (bốn mươi sáu triệu, sáu trăm bốn mươi mốt nghìn, sáu trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Điền Thị Ph không phải chịu, được trả lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước theo Biên lai Th tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0017797 ngày 26/7/2023.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;

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

- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

(đã ký)

Trần Văn Nhum