

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 26/2022/DS-PT.

Ngày: 02/3/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hậu quả của hợp đồng*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngừ

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hương Giang

Ông Hà Văn Nâu

Thư ký phiên tòa: Bà Giáp Thị Loan – Thư ký TAND tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Hà Thị Hải – KSV.

Ngày 02/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2021/TLPT-DS ngày 06/8/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ và hậu quả của hợp đồng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST, ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2021/QĐ-PT ngày 07/9/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 168/2021/QĐ-PT ngày 24/9/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 174/2021/QĐ-PT ngày 22/10/2021; Các thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

+ ***Nguyên đơn:*** Anh Dương Văn O, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ dân phố Gai, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Dũng – Công ty luật TNHH MTV Bảo Hiến. Địa chỉ: Tổ dân phố Hương, thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

+ ***Bị đơn:*** 1. Anh Đào Văn T, sinh năm 1983; Nơi ĐKKHKT: Kệ Châu 3, Phú Cường, thành phố Hưng Yên, Hưng Yên. (Có mặt).

2. Chị Lương Thị H, sinh năm 1985; Nơi ĐKKHKT: Tổ 5, Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. (Có mặt).

Cùng trú tại: Ngõ 1, phố Thanh Bình, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trương Tiến Hùng – Công ty Luật TNHH Hồng Phú – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Căn hộ 2414, Tòa nhà VP6, khu đô thị Linh Đàm, pH1 Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội. (vắng mặt)

+ ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Chị Tăng Thị H1, sinh năm 1978; Trú tại: Tổ dân phố Gai, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang

Do anh Dương Văn O đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, anh Dương Văn O trình bày:

Ngày 20/02/2019, vợ chồng anh Đào Văn T, chị Lương Thị H có đến nhà và nói với anh là có 02 thửa đất muốn bán, cụ thể là:

+ Thửa đất số 116, tờ bản đồ 44, tại thôn Hà Phú 13, xã Tam Di, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, diện tích 238,5m²; Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS05363 SDC: quyển 21, trang 118, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 30/10/2018, mang tên ông Đào Văn T, sinh năm 1983, số CCCD: 033083000343; địa chỉ tH1 trú: Kê Châu 3, Phú Cường, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên; bà Lương Thị H, sinh năm 1985, Số CCCD: 024185000089, địa chỉ tH1 trú: Tổ 5, Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

+ Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, tại Hà Phú 13, xã Tam Di, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang; diện tích 258m², do Ủy ban nhân dân huyện Lục Nam cấp ngày 16/01/2009, mang tên ông Nguyễn Văn Điệp, sinh năm 1977, bà Nguyễn Lê Phương, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn Hà Phú 13, xã Tam Di, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Từ ngày 25/10/2018 thửa đất mang tên ông Đào Văn T, sinh năm 1983, số CCCD: 033083000343; địa chỉ: Kê Châu 3, Phú Cường, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên; bà Lương Thị H, sinh năm 1985, Số CCCD: 024185000089, địa chỉ: Tổ 5, Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; theo mã hồ sơ số 109.11101800050.

Vợ chồng anh đồng ý mua 2 thửa đất nêu trên và thỏa thuận giá trị của 02 thửa đất là 1.100.000.000đ. Anh đặt cọc trước cho vợ chồng anh T, chị H 820.000.000đ, số tiền còn lại 280.000.000đ hẹn trong thời hạn hai tháng vợ chồng anh T, chị H có trách nhiệm đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất sang tên vợ chồng anh, vợ chồng anh sẽ thanh toán nốt. “Giấy biên nhận tiền đặt cọc đất” là do chị Lương Thị H vợ anh T trực tiếp viết và cả hai vợ chồng anh T, chị H đều ký xác nhận. Thỏa thuận xong anh đã giao đủ số tiền 820.000.000đ cho vợ chồng anh T, chị H. Quá thời hạn các bên thỏa thuận, nhiều lần anh yêu cầu anh T, chị H phải thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh hai thửa đất, vợ chồng anh sẽ thanh toán số tiền còn lại, nhưng vợ chồng anh T không thực hiện. Nay anh không yêu cầu anh T, chị H tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng của 02 thửa đất nữa, anh yêu cầu vợ chồng anh T, chị H phải trả vợ chồng anh số tiền đã đặt cọc 820.000.000đ và phải chịu phạt cọc với số tiền là 820.000.000đ. Tổng số tiền anh T, chị H phải thanh toán trả vợ chồng anh là 1.640.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Đào Văn T trình bày:

Vợ chồng anh và anh O chỉ là quan hệ xã hội, không có quan hệ họ hàng gì. Khoảng năm 2017, vợ anh có vay của anh O số tiền khoảng hơn 200.000.000đ, anh không nhớ chính xác. Khi vay các bên có lập văn bản, anh O là người giữ giấy tờ

vay mượn, anh không biết thời hạn vay mà chỉ biết lãi suất hai bên thỏa thuận miệng 2.500đ đến 3.000đ/triệu/ngày. Mục đích vợ anh vay để duy trì hoạt động của trường mầm non Tư thực Đồi Ngô Víp do hai vợ chồng anh đứng ra đầu tư và một cổ đông khác là chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1987, địa chỉ ở xã Đông Hưng, huyện Lục Nam, trong đó vợ anh làm hiệu trưởng, chị T làm hiệu phó.

Đến năm 2018, anh O cộng tất cả các khoản lãi và gốc, vợ chồng anh còn nợ 820.000.000đ. Ngày 20/2/2019, anh O ép vợ chồng anh, (như dọa kiện ra Tòa án, ra Công an...), do sợ ảnh hưởng đến việc làm ăn nên vợ chồng anh mới viết “Giấy biên nhận tiền đặt cọc” để chuyển nhượng cho anh O 02 thửa đất. Chữ viết và nội dung trong “Giấy biên nhận tiền đặt cọc” ngày 20/02/2019 do vợ anh viết, hai vợ chồng anh cùng ký. Giấy biên nhận được viết tại nhà anh O, không có ai làm chứng, khi đó vợ chồng anh hoàn toàn minh mẫn. Ngoài việc anh O dọa kiện, chửi bới, anh O không có hành động cụ thể nào khác.

Đầu tháng 6/2020, anh O yêu cầu vợ chồng anh viết giấy nợ từ 820.000.000đ lên 1.600.000.000đ, nhưng vợ chồng anh không viết. Trong số tiền nợ anh O có 80.000.000đ là vợ anh vay hộ bạn là chị Hương, họ và năm sinh, địa chỉ cụ thể anh không nhớ. Vợ chồng anh không nhận tiền mặt 820.000.000đ từ anh O, mà chỉ còn nợ anh O 360.000.000đ nên anh chỉ đồng ý trả anh O số tiền 360.000.000đ và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng kể từ thời điểm các bên chốt nợ năm 2018. Do vợ chồng anh không có ý định chuyển nhượng 02 thửa đất cho anh O nên anh O yêu cầu vợ chồng anh đi làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất, vợ chồng anh không đồng ý. Vợ chồng anh cũng không đồng ý trả anh O số tiền đặt cọc 820.000.000đ và tiền phạt cọc.

Tại bản tự khai, lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, bị đơn chị Lương Thị H đồng ý với các lời khai của anh Đào Văn T. Tuy nhiên, chị có bổ sung thêm tổng số tiền vợ chồng chị nợ anh O là 320.000.000đ. Toàn bộ giấy tờ vay nợ là do anh O giữ. Ngoài ra, chị đề nghị Hội đồng xét xử hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và yêu cầu anh O phải bồi th1 thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Với những nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã căn cứ vào Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban th1 vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Văn O.

Buộc anh Đào Văn T, chị Lương Thị H phải trả cho anh Dương Văn O, chị Tăng Thị H1 số tiền đặt cọc là 820.000.000đ và tiền phạt cọc là 820.000.000đ. Tổng số tiền anh Đào Văn T, chị Lương Thị H phải trả cho anh Dương Văn O, chị Tăng Thị H1 là 1.640.000.000đ.

2. Duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29 tháng 06 năm 2021.

3. Về án phí: Anh Đào Văn T, chị Lương Thị H phải chịu 61.200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Dương Văn O 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0005095 ngày 06/11/2020, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất chậm trả cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/7/2021, anh Đào Văn T và chị Lương Thị H kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án, chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra giải quyết theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị vợ chồng anh T, chị H phải trả cho vợ chồng anh 300.000.000đ. Anh Đào Văn T, chị Lương Thị H là bị đơn trong vụ án thay đổi nội dung kháng cáo, đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Các đương sự thống nhất thỏa thuận về việc giải quyết vụ án như sau: Vợ chồng anh Đào Văn T, chị Lương Thị H trả cho anh Dương Văn O số tiền 300.000.000đ; các đương sự đều đề nghị Tòa án hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam; vợ chồng anh T, chị H chịu án phí DSST.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về sự vắng mặt của một số đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng. Theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa, ý kiến của các đương sự và quy định tại khoản 4 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án

-Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, buộc vợ chồng anh T, chị H phải trả cho anh Dương Văn O số tiền 300.000.000đ; hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam; vợ chồng anh T, chị H chịu án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về sự vắng mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng các đương sự đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2]. Xét nội dung kháng cáo, HĐXX thấy rằng:

Nội dung của “Giấy biên nhận tiền đặt cọc đất” ghi rõ: Vợ chồng chị H, anh T nhận số tiền 820.000.000đồng của anh O là tiền đặt cọc để chuyển nhượng 2 thửa đất:

+ Thửa đất số 116, tờ bản đồ 44, tại thôn Hà Phú 13, xã Tam Di, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, diện tích 238,5m²; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS05363 SDC: quyển 21, trang 118, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 30/10/2018, mang tên ông Đào Văn T, sinh năm 1983, số CCCD: 033083000343; địa chỉ tH1 trú: Kệ Châu 3, Phú Cường, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên; bà Lương Thị H, sinh năm 1985, Số CCCD: 024185000089, địa chỉ tH1 trú: Tổ 5, Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

+ Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, tại Hà Phú 13, xã Tam Di, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang; diện tích 258m², do Ủy ban nhân dân huyện Lục Nam cấp ngày 16/01/2009, mang tên ông Nguyễn Văn Điệp, sinh năm 1977, bà Nguyễn Lê Phương, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn Hà Phú 13, xã Tam Di, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Từ ngày 25/10/2018 thửa đất mang tên ông Đào Văn T, sinh năm 1983, số CCCD: 033083000343; địa chỉ: Kệ Châu 3, Phú Cường, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên; bà Lương Thị H, sinh năm 1985, Số CCCD: 024185000089, địa chỉ: Tổ 5, Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; theo mã hồ sơ số 109.11101800050.

Các đương sự thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 2 diện tích đất trên là 1,1 tỷ đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận 2 tháng sau sẽ làm thủ tục để chuyển tên giấy chứng nhận cho anh O và anh O phải trả số tiền còn lại là 280.000.000đồng.

Chị H thừa nhận chữ viết, chữ ký trong “Giấy biên nhận tiền đặt cọc đất” là do chị viết, anh T và anh O có ký vào phía cuối của văn bản. Tuy nhiên, chị H cho rằng chị viết giấy biên nhận như trên là do bị anh O đe dọa, cưỡng ép để nhằm mục đích che giấu việc chị vay nặng lãi của anh O.

Trong quá trình xét xử sơ thẩm, bị đơn không có chứng cứ gì để chứng minh hợp đồng đặt cọc là giả tạo để che giấu việc cho vay nặng lãi. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng anh T, chị H phải trả vợ chồng anh O 820.000.000đ tiền đặt cọc và 820.000.000đ tiền phạt cọc là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là anh Dương Văn O thay đổi yêu cầu khởi kiện, nếu vợ chồng anh T, chị H đồng ý trả anh 300.000.000đ thì mọi vấn đề vay mượn hay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây giữa vợ chồng anh và anh T, chị H chấm dứt, hai bên không liên quan, nợ nần gì nhau nữa.

Bị đơn là anh T, chị H thay đổi nội dung kháng cáo, đồng ý trả vợ chồng anh O 300.000.000đ với điều kiện mọi giấy tờ vay mượn, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc trước ngày 02/3/2022 không còn giá trị.

Anh O và vợ chồng anh T, chị H thống nhất đề nghị hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam.

HĐXX xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đức xã hội. Vì vậy, HĐXX chấp nhận kháng cáo của anh T, chị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam.

[3]. Về án phí DSPT: Các đương sự thỏa thuận anh T, chị H chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của anh Đào Văn T và chị Lương Thị H, sửa bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Anh Đào Văn T, chị Lương Thị H có trách nhiệm trả cho vợ chồng anh Dương Văn O, chị Tăng Thị H1 số tiền 300.000.000đ. (đã thanh toán xong)

2. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29 tháng 06 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam.

Anh Dương Văn O được nhận lại số tiền 150.000.000đ nộp ngày 28/6/2021 tại tài khoản tạm giữ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam Chi nhánh huyện Lục Nam - Bắc Giang II, nộp ngày 12/11/2019; Số tài khoản: 2510205800736.

3. Về án phí: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH1 vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- Về án phí DSST: Anh Đào Văn T, chị Lương Thị H phải chịu 15.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm

- Về án phí DSPT: Anh Đào Văn T, chị Lương Thị H mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0005424 và AA/2017/0005425 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi gửi:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Tòa án nhân dân huyện Lục Nam;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Ngữ

