

Bản án số: 20/2023/DS-PT

Ngày: 30- 8 - 2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Trường

Các thẩm phán: Bà Trần Thanh Hải; ông Nguyễn Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Minh, Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DSST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2023/QĐPT-DS ngày 24/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2023/QĐ-PT ngày 07/8/2023, số 26/2023/QĐ-PT ngày 17/8/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lương Xuân T, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ MB, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình;

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Thị Huyền T, sinh năm 1986; địa chỉ Tổ M, phường H, thành phố H, tỉnh Hòa Bình – Có mặt.

Bị đơn: Anh Lã Khắc Đ, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ B, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình – Có mặt.

Người tham gia tố tụng khác: Không.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trình bày trong quá trình tranh tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ý kiến, quan điểm của nguyên đơn anh Lương Xuân T trình bày: Anh T và anh Lã Khắc Đ không có quan hệ anh em, họ hàng thân thích gì, không quen biết nhau. Khoảng tháng 4/2022 anh T có ý định muốn mua đất ở phường D, thành phố H thì có bạn anh T giới thiệu làm quen với anh Đ, được anh Đ giới thiệu có 01 lô đất ở phường D muốn chuyển nhượng. Sau đó anh Đ có dẫn anh T đi xem thực địa lô đất anh T muốn mua, trên đất không có tài sản cây cối, hoa màu gì, chỉ là đất trống. Anh T hỏi anh Đ về nguồn gốc thửa đất thì anh Đ cho anh T xem 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô) mang tên ông Trịnh Đức K nhưng trang 4 của giấy chứng nhận ghi tên bà Phạm Thị C, sinh năm 1977, địa chỉ tổ 01, phường Dân Chủ, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, nhận chuyển nhượng ngày 22/10/2021 và 01 hợp đồng đặt cọc của bà C với anh Đ. Sau khi xem xét giấy tờ pháp lý và thửa đất, anh T thấy ưng ý nên đồng ý mua với giá là 3.000.000.000 đồng (ba tỉ đồng) và hai bên lập hợp đồng đặt cọc, anh T đặt cọc trước cho anh Đ số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng)

Hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 giữa anh T và anh Đ lập tại nhà anh Đ ở tổ B, phường D, thành phố H, mẫu hợp đồng do anh Đ có sẵn, người viết hợp đồng cũng là anh Đ. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì anh T chuyển tiền cho anh Đ từ tài khoản của anh T sang tài khoản của anh Đ (STK: MB 8660166016666).

Lý do trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên bà Phạm Thị C, không phải tên Lã Khắc Đ nhưng anh T vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc là do đã được anh Đ cho xem hợp đồng đặt cọc giữa bà C và anh Đ, anh T nghĩ là anh Đ đã mua đất của bà C rồi, nên là đất đó của anh Đ và anh Đ cam kết sẽ làm thủ tục giấy tờ sang tên cho anh T, thời gian thỏa thuận là 30 ngày kể từ ngày giao kết hợp đồng đặt cọc (đến ngày 10/5/2022), anh Đ có trách nhiệm phải xin chữ ký của các hộ giáp ranh và làm thủ tục sang tên anh T, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh T thì anh T chuyển trả nốt số tiền còn lại.

Từ ngày 10/4/2022 đến ngày 10/5/2022 anh T và anh Đ vẫn liên lạc với nhau bình thường, anh Đ giục anh T chuyển nốt số tiền còn lại để anh Đ đi làm thủ tục, nhưng theo anh T trình bày do đất chưa phải đứng tên anh Đ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh T chưa chuyển tiền. Anh T cũng cho

rằng tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ghi rõ anh Đ là người làm thủ tục và nộp các khoản lệ phí, anh T là người chuyển khoản tiền.

Theo anh T thì đến hết ngày 10/5/2022, anh T liên lạc thì anh Đ nói đang ở Hà Nội, không về Hòa Bình được và cũng không làm được thủ tục sang tên như anh T yêu cầu. Ngày 11/5/2022 anh Đ về Hòa Bình và hẹn gặp anh T để nói chuyện nội dung là trả lại tiền đặt cọc cho anh T, anh T đồng ý gia hạn 15 ngày để anh Đ chuyển trả tiền cọc. Trong thời gian này anh Đ có nhắn tin với anh T với nội dung là anh T vi phạm đặt cọc nên anh Đ không trả tiền cọc cho anh T nữa.

Do đó anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Đ phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi xuất, cũng không yêu cầu phạt tiền cọc như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Ý kiến trình bày của bị đơn: Ngày 10/4/2022 anh Lương Xuân T có gọi điện cho anh Đ hỏi mua mảnh đất tại tổ 8, phường D, thành phố Hòa Bình, mảnh đất này là của bà Phạm Thị C, sinh năm 1977, địa chỉ tổ M, phường D, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Anh Đ đã mua của bà C và đặt cọc cho bà C, sau đó do không có nhu cầu sử dụng nên khi anh T hỏi mua thửa đất nêu trên thì anh Đ đồng ý để lại cho anh T. Anh Đ có cho anh T xem hợp đồng đặt cọc giữa anh Đ và bà C, đi xem thực địa của thửa đất, anh T đồng ý mua với giá 3.000.000.000 đồng (ba tỉ đồng), anh T đặt cọc trước cho anh Đ số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 10/4/2022 anh T và anh Đ có lập hợp đồng đặt cọc với nhau, thời hạn là 01 tháng (đến hết ngày 10/5/2022) anh T có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền mua đất, anh Đ có trách nhiệm lo đầy đủ thủ tục giấy tờ, hồ sơ chuyển nhượng đất.

Đến ngày 10/5/2022, anh Đ đã chuẩn bị đầy đủ thủ tục giấy tờ để đi làm thủ tục chuyển nhượng, anh Đ chủ động liên hệ với anh T qua điện thoại di động nhưng anh T không nghe máy, anh Đ nhắn tin cho anh T qua điện thoại di động nhưng anh T không phản hồi, đến tối ngày 10/5/2022 anh T có gọi điện cho anh Đ và hẹn anh Đ chiều ngày 11/5/2022 gặp nhau để nói chuyện. Tối ngày 11/5/2022 anh Đ và anh T gặp nhau thì anh T có nói là không mua thửa đất hai bên đã đặt cọc nữa với lý do là đất có tranh chấp, không đủ diện tích. Anh Đ không đồng ý và khẳng định là đất không tranh chấp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 12/5/2022 anh Đ có gọi điện thoại cho anh T để bàn phương án là nếu anh T vẫn mua thửa đất hai bên đặt cọc thì anh Đ sẽ bớt cho anh T số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nhưng anh T

không nghe và nhờ xã hội đen đến nhà anh Đ uy hiếp anh Đ để buộc phải trả số tiền đặt cọc cho anh T.

Bị đơn anh Đ cho rằng anh T là người vi phạm thời hạn theo hợp đồng đặt cọc nên là người có lỗi, anh Đ không trả lại số tiền đặt cọc cho anh T, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T.

Tại bản án số 08/2023/DSST ngày 04/5/2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình đã xét xử:

Căn cứ các Điều 117, 161, 186, 189, 192, 194, 221, 223, 328 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 95, 97 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Lương Xuân T về việc yêu cầu anh Lã Khắc Đ phải trả cho anh T 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng)

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa anh Lương Xuân T với anh Lã Khắc Đ.

- Buộc anh Lã Khắc Đ phải trả cho anh Lương Xuân T số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp lệ, nếu anh Lã Khắc Đ không trả cho người được thi hành án số tiền nói trên thì hàng tháng anh Đ còn phải chịu một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 16/5/2023 anh Lã Khắc Đ có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DSST của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình về các nội dung sau:

- Tại trang 4 của bản án nêu ngày 13/5/2022 bà C nhận từ tôi (Lã Khắc Đ) số tiền 2.300.000.000 đồng là không đúng vì ngày 26/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Đại Nam, tôi đã trả cho bà C 2.300.000.000 đồng. (tính đến ngày 26/4/2022, tôi đã trả đủ cho bà C tổng số tiền 2.500.000.000 đồng).

- Không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng cho anh T và tiền án phí như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn rút kháng cáo thứ nhất về việc trang 4 của bản án sơ thẩm ghi không đúng tình tiết vụ án. Đối với kháng cáo không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng cho anh T và tiền án phí như bản án sơ thẩm đã tuyên bị, tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn cụ thể như sau: Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng nữa mà chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 100.000.000 đồng; bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng. Số tiền này các bên thỏa thuận trả làm 02 lần: Lần 1 trả 50.000.000 đồng, thời hạn trả trước 01/02/2024; Lần 2 trả 50.000.000 đồng, thời hạn trả trước 01/08/2024.

Về án phí dân sự sơ thẩm các bên thỏa thuận mỗi bên chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm, tương ứng số tiền 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu về quá trình giải quyết vụ án giai đoạn phúc thẩm:

- Về việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm, thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, thư ký tòa án và các thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người tham gia tố tụng, các đương sự đều đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của các đương sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung: + Đối với kháng cáo về nội dung tại trang 4 của bản án sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đã rút kháng cáo nội dung này. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo trên.

+ Đối với kháng cáo liên quan đến tiền đặt cọc, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DSST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại

phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

Về xác định quan hệ pháp luật: Quan hệ pháp luật tranh chấp theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Lương Xuân T là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc T loại việc được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Việc thụ lý và tiến hành giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ngày 16/5/2023 bị đơn trong vụ án anh Lã Khắc Đ có đơn kháng cáo bản án, việc kháng cáo là trong thời hạn, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên cần thụ lý, giải quyết ở trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi kháng cáo, rút phần kháng cáo liên quan đến nội dung vụ án được ghi tại trang 4 của bản án sơ thẩm, chỉ kháng cáo quyết định của bản án về việc trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng cho anh T và tiền án phí như bản án sơ thẩm đã tuyên. Xét việc rút một phần nội dung kháng cáo này của bị đơn phù hợp quy định tại Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự nên căn cứ khoản 3 Điều 289 BLTTDS Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo đã được rút.

[2] Về nội dung

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn cụ thể như sau: Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng nữa mà chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 100.000.000 đồng; bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng. Số tiền này sẽ được anh Đ trả cho anh T làm 02 lần: Lần 1 trả 50.000.000 đồng, thời hạn trả trước 01/02/2024; Lần 2 trả 50.000.000 đồng, thời hạn trả trước 01/08/2024.

Về án phí dân sự sơ thẩm các bên thỏa thuận mỗi bên chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm, tương ứng số tiền 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Xét thấy việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái Đ đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Cụ thể:

- Anh Lã Khắc Đ phải trả cho anh Lương Xuân T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Số tiền này sẽ được anh Đ trả cho anh T làm 02 lần: Lần 1 trả 50.000.000 đồng, thời hạn trả trước ngày 01/02/2024; Lần 2 trả 50.000.000 đồng, thời hạn trả trước ngày 01/08/2024.

- Án phí dân sự sơ thẩm các bên thỏa thuận mỗi bên chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm, tương ứng số tiền 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

[3] Án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo sự thỏa thuận của các đương sự, mỗi bên chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm, tương ứng số tiền 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lã Khắc Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 289, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 5 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, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo được nêu tại trang 4 của bản án sơ thẩm.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DSST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Anh Lã Khắc Đ phải trả cho anh Lương Xuân T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Số tiền này sẽ được anh Đ trả cho anh T làm 02 lần: Lần 1 trả 50.000.000 đồng, thời hạn trả trước ngày 01/02/2024; Lần 2 trả 50.000.000 đồng, thời hạn trả trước ngày 01/08/2024.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lương Xuân T và anh Lã Khắc Đ, mỗi người phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lã Khắc Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Số tiền án phí của anh Lương Xuân T được khấu trừ vào số tiền 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004646 ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình.

Số tiền án phí phúc thẩm của anh Lã Khắc Đ được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004937 ngày 01/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

4. 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 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 30/8/2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh HB;
- TAND Tp Hòa Bình;
- CCTHA Tp Hòa Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Kim Trường