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

Bản án số: **156**/2024/DS-PT
Ngày: 11-9-2024
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 THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Hòa.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Cường.

Bà Lê Thị Thanh Thái.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Thanh Lê Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quý bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 113/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Nam H - Sinh năm: 1985 (có mặt).

Địa chỉ: H N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Văn M, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số C N, khu phố E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1/ Ông Phạm M1 - Sinh năm: 1964

2/ Bà Phạm Thị H1 - Sinh năm: 1970

Cùng địa chỉ: Đường Đ, thôn H, xã T, huyện P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Minh T – Sinh năm 1978 (có mặt).

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

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đỗ Thị H2 – Sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ B, khu phố E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Nam H - Sinh năm: 1985 (có mặt).

Địa chỉ: H N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai

2/ Ông Nguyễn Đức P – Sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Chỗ ở hiện nay: Số E, P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Những người làm chứng:

1/ Bà Đỗ Thị Bích N – Sinh năm: 1983. (vắng mặt)

2/ Ông Nguyễn Trọng T1 – Sinh năm 1982. (vắng mặt)

Nơi công tác: UBND xã T, huyện P, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn – Ông Phạm Nam H trình bày:

Ngày 15/9/2022 ông Phạm Nam H có mua một phần thửa đất số 255, tờ bản đồ 31, diện tích 222,2m^2 tại xã T, huyện P của ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 với giá 5.106.000.000 đồng. Ông H có đặt cọc số tiền 2.100.000.000 đồng và có làm hợp đồng đặt cọc được viết tay đề ngày 15/9/2022 thỏa thuận: Nếu sau ngày 10/10/2022, bên mua không giao dịch/mua/chuyển nhượng số tiền 3.006.000.000 đồng sẽ mất cọc. Nếu sau ngày 10/10/2022, bên bán không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 222,2m^2 thuộc xã T, huyện P… sẽ đền phần cọc gấp 1,5 lần tức 3.150.000.000 đồng, bên bán sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và phải chịu thuế phí cho văn phòng công chứng. Tuy nhiên, đến ngày 10/10/2022 ông H đến nhà ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 để chuyển tiền còn lại thì thời điểm này vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Sau đó, ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 đề nghị ông H đến UBND xã T làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông đồng ý.

Khi đến UBND xã T ký kết hợp đồng chuyển nhượng đứng tên bên nhận chuyển nhượng gồm có ông Phạm Nam H và ông Nguyễn Đức P xong, do chưa chứng thực được nên hẹn sáng hôm sau sẽ phát hành. Sáng hôm sau ông H có việc phải về trước và đợi ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 gửi hợp đồng công chứng

và giấy hẹn bộ phận 1 cửa của UBND huyện P. Sau 7 ngày không thấy ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 gửi hợp đồng và giấy hẹn nên ông đã tìm hiểu và biết được ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 đã bán cho ông Nguyễn Đức P với giá 1.340.000.000 đồng nên ông H khởi kiện yêu cầu ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 phải trả lại tiền đặt cọc 2.100.000.000 đồng và phạt cọc 1.050.000.000 đồng và bồi thường chi phí phát sinh sau khi khởi kiện là 500.000.000 đồng. Tổng cộng ông yêu cầu ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 phải thanh toán cho ông H số tiền 3.650.000.000 đồng.

Bị đơn – Ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 trình bày:

Vào ngày 21/3/2022, ông Phạm Nam H có đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng để mua một phần thửa đất số 255, tờ bản đồ 31, diện tích 222,2m^2 của ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1. Sau khi thuê đo đạc thì được tách thửa ra thửa 326, tờ bản đồ 31 địa chỉ đất thuộc thôn H, xã T. Ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 hẹn 4 tháng để đo đạc tách thửa, ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 có thuê đo đạc xong thì Văn phòng đăng ký đất đai nói khi nào làm hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ tách thửa riêng và cấp sổ riêng. Đến ngày 15/9/2022, là đến hạn để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông H ra P thì ông H có nói xin gia hạn đến ngày 10/10/2022 và ông H có đặt cọc thêm tiền. Tổng cộng ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 có nhận tiền cọc của ông H là 2.100.000.000 đồng. Tổng cộng 03 lần đặt cọc thì 2 lần có ông P đi cùng để đặt cọc và 1 lần ký hợp đồng chuyển nhượng thì cũng có ông P đi cùng để thỏa thuận việc mua bán.

Đến ngày 10/10/2022 thì ông H và ông Nguyễn Đức P ra đảo P. Khi đến UBND xã T thì hai bên thống nhất để ông Nguyễn Đức P đứng tên trong hợp đồng. Nhưng sau đó thì ông H và ông P nói để ông H và ông P cùng đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hai bên ký hợp đồng và nộp tại phòng 1 cửa xã T thì do hết giờ làm việc thì phòng 1 cửa hẹn sáng ngày mai (ngày 11/10/2022) nhận kết quả.

Khoảng hơn 6 giờ sáng ngày 11/10/2022 thì ông H và ông P có đến nhà ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 nói thôi để một mình ông P đứng tên để tiện đi lại sau này. Lúc thỏa thuận để một mình ông P đứng tên ký hợp đồng thì có con rể tôi là Võ Ngọc T2 làm chứng. Sau khi thỏa thuận xong thì hai bên đến UBND xã làm lại hợp đồng chuyển nhượng. Ông H và ông P nói nếu sau khi nộp hồ sơ vào phòng 1 cửa huyện và có phiếu hẹn thì ông H và ông P chuyển thêm 1.000.000.000 đồng. Nhưng sau khi có phiếu hẹn của phòng 1 cửa huyện thì ông P có chuyển cho ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 số tiền 100.000.000 đồng. Tiếp tục hẹn đến khi có giấy báo thuế thì bên mua sẽ chuyển thêm 1.500.000.000 đồng, còn lại

500.000.000 đồng thì khi nào có sổ sẽ thanh toán hết số tiền 500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng xong và nộp hồ sơ lên phòng 1 cửa huyện, do thông tin của ông P chưa đầy đủ nên phòng 1 cửa trả hồ sơ. Ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 có liên lạc với ông P ra P để làm lại thủ tục chuyển nhượng lại cho đúng nhưng ông P không chịu ra P để làm lại. Do đó, thửa đất này vẫn còn chưa sang tên cho ai. Nay, ông H yêu cầu ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 trả lại tiền cọc 2.100.000.000 đồng, bồi thường cọc 1.050.000.000 đồng và chi phí đi lại, ăn, ở và các chi phí khác là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 3.650.000.000 đồng thì ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 không đồng ý. Tại phiên tòa, nguyên đơn tiếp tục yêu cầu bị đơn không được sử dụng thửa 326, tờ bản đồ 31 địa chỉ đất thuộc thôn H, xã T.

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, bị đơn – Ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 trình bày: Ngày 21/03/2022, ông Phạm Nam H và ông Nguyễn Đức P đến nhà ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 để thỏa thuận đặt cọc việc mua đất. Vợ chồng ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 với ông Phạm Nam H có ký "Giấy nhận đặt cọc đất". Theo nội dung "Giấy nhận đặt cọc đất" thì ông H đặt cọc trước cho ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 số tiền là 400.000.000đ (Bồn trăm triệu đồng).

Mục đích đặt cọc là để đảm bảo các bên tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 210m, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 202 tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Thuận. Số tiền chuyển nhượng là 4.830.000.000đ (Bốn tỷ tám trăm ba mươi triệu đồng). Thời hạn trả số tiền còn lại 4.430.000.000đ (Bốn tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng) là vào ngày 27/07/2022. Khi ký "Giấy nhận đặt cọc đất" có mặt ông H và ông P, ông H và ông P cho rằng cùng góp vốn để mua đất của ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 nhưng ông P, ông H thỏa thuận đề ông H ký "Giấy nhận đặt cọc đất".

Do diện tích đất chuyển nhượng sau khi tách thửa tăng thêm diện tích đất nên đến ngày 15/09/2022, ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 với ông Phạm Nam H tiếp tục ký "Hợp đồng đặt cọc". Theo nội dung "Hợp đồng đặt cọc" ngày 15/09/2022 thì ông H đặc cọc trước cho ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 số tiền là 2.100.000.000đ (Hai tỷ một trăm triệu đồng). Mục đích đặt cọc là để đảm bảo các bên tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 222,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Thuận (Thửa đất tách ra từ thửa đất số 202 tờ bản đồ số 16).

Đến ngày 10/10/2022, ông Phạm Nam H và ông Nguyễn Đức P đến nhà ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 và cùng ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 đến UBND xã T để làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất theo thỏa thuận ban đầu

thì ông H và ông P bàn bạc thống nhất để ông P đứng tên là người nhận chuyển nhượng trên hợp đồng. Trong lúc đang làm hợp đồng thì giữa ông H và ông P xảy ra mâu thuẫn, nói chuyện lớn tiếng không thống nhất để ai là người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Cán bộ bộ phận 01 cửa UBND xã T đã mời ông H và ông P ra ngoài để tự thống nhất, thỏa thuận rồi vào làm việc. Sau khi ông H và ông P ra ngoài bàn bạc và quay vào thống nhất ông H và ông P cùng đứng tên là người nhận chuyển nhượng trên hợp đồng. Tuy nhiên, lúc này đã hết giờ làm việc nên UBND xã T chưa chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến sáng ngày 11/10/2022, ông Phạm Nam H và ông Nguyễn Đức P đến nhà ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 thay đổi ý kiến thống nhất để ông P đứng tên là người nhận chuyển nhượng trên hợp đồng. Ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 cùng với ông Nguyễn Đức P đã đến UBND xã T để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 1042/2022; Quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 11/10/2022. Sau khi ký kết Hợp đồng, chuyên nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã T thì ông P có chuyển khoản thanh toán thêm cho ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) số tiền còn lại 2.906.000.000đ (Hai tỷ chín trăm lẻ sáu triệu đồng) ông H và ông P không thanh toán cho ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1.

Hiện nay diện tích đất chuyển nhượng chưa đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Đức P, ông P cũng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của hợp đồng. Ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 vẫn là người đang quản lý sử dụng đất và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, giá thực tế 02 bên chuyển nhượng là 5.106.000.000đ (Năm tỷ một trăm lẻ sáu triệu đồng) nhưng giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 1042/2022; Quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 11/10/2022 là 1.340.000.000đ (Một tỷ ba trăm bốn mươi triệu đồng) để được chịu thuế thấp là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng giá cao hơn. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 1042/2022; Quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 11/10/2022 là hợp đồng vô hiệu toàn bộ. Do vậy, ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 1042/2022: Quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 11/10/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Đức P trình bày tại bản tự khai ngày 08/9/2023:

Vào ngày 11/10/2022 tại UBND xã T, huyện P, tỉnh Bình Thuận, ông **Nguyễn Đức P** có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm

M1 và bà Phạm Thị H1 để mua thửa đất số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 222,2m^2 thuộc xã T, huyện P với giá 1.340.000.000 (Một tỷ ba trăm bốn mươi ba triệu) đồng. Ông P đã thanh toán trước số tiền 100.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày thông báo thuế sẽ chuyển 90% số tiền, còn lại 10% khi trả sổ sẽ chuyển hết 100%. Sau nhiều lần hẹn và yêu cầu ông P cung cấp giấy xác nhận địa chỉ hộ khẩu và ông đã gửi cho con rể của ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1, nhưng ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 đã rút hồ sơ tại phòng một cửa và không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 là hoàn toàn tự nguyện, không liên quan gì với ông Phạm Nam H. Ông P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên cho ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Đỗ Thị H2 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn không đến, không trình bày ý kiến gì về vụ việc này, nhưng có bản cam kết không liên quan gì về số tiền 2.100.000.000 đồng mà ông Phạm Nam H đã dùng số tiền này mua đất của ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quý đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, Điều 126, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự; 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

1.1. Buộc ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 phải hoàn trả lại cho ông Phạm Nam H số tiền đặt cọc là 2.100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 1.050.000.000 đồng, tổng cộng là 3.150.000.000 đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Nam H về việc buộc ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 bồi thường chi phí đi lại khởi kiện, ăn, ở và các chi phí khác với số tiền 500.000.000 đồng.

2. Chấp nhận tòan bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Đức P.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 1042/2022: Quyển số 01/2022-SCT/HĐGD ngày 11/10/2022 được ký kết giữa ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 với ông Nguyễn Đức P là vô hiệu.

2.2. Buộc ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức P số tiền 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối vớicác khoản tiền 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại các Điều 357, 468 BLDS năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

3.1. Ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 100.000.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lại thu tiền số 0008695 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quý, tỉnh Bình Thuận, ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 còn phải nộp số tiền 99.700.000 đồng.

3.2. Ông Phạm Nam H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 24.000.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 52.500.000 đồng theo biên lại thu tiền số 0008655 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quý, tỉnh Bình Thuận; hoàn trả lại cho ông Phạm Nam H số tiền chênh lệch 28.500.000 đồng.

3.3. Ông Nguyễn Đức P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, bị đơn ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Quý theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bị đơn được quyền sở hữu số tiền đặt cọc 2.100.000.000 đồng và tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã T chứng thực ngày 11/10/2022. Đồng thời yêu cầu tính lại án phí dân sự sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm*:**

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút lại yêu cầu kháng cáo đối với việc đề nghị tính lại án phí vì ông Phạm M1 chưa đủ 60 tuổi và rút yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 1042/2022; Quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 11/10/2022 vì bản án sơ thẩm đã tuyên hợp đồng này vô hiệu.

Đề nghị các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 326. Trong trường hợp nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên ông Phạm M1, bà Phạm Thị H1 được sở hữu số tiền đặt cọc 2.100.000.000 đồng.

- Nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Nam H, chấm dứt hợp đồng ngày 15/09/2022, buộc ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 trả cho ông Phạm Nam H số tiền cọc là 2.100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 làm trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đúng thời gian quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức P vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về thủ tục tố tụng, quan hệ pháp luật: Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DSST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quý đã xác định đúng quan hệ pháp luật, đưa đầy đủ những người tham gia tố tụng. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo rút lại một phần kháng cáo đối với việc đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 1042/2022; Quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 11/10/2022 và yêu cầu tính lại án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy, việc rút một phần kháng cáo trên của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các yêu cầu kháng cáo này.

[2.3] Do các đương sự không có tranh chấp gì về hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 15/9/2022 giữa ông Phạm Nam H với ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng mình theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự: "*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.*".

[2.4] Về giao dịch dân sự: Căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án và tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được thể hiện: Ông Phạm Nam H cùng với ông Nguyễn Đức P bàn bạc ý định cùng mua chung thửa đất số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 222,2m^2 với giá 5.106.000.000 đồng. Từ ngày 21/3/2022 đến ngày 15/9/2022, ông Phạm Nam H đã tự bỏ tiền ra đặt cọc cho ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 với tổng số tiền 2.100.000.000 đồng để mua thửa đất nói trên.

Ông Phạm Nam H cùng với ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 có làm hợp đồng đặt cọc sau cùng được viết tay đề ngày 15/9/2022 thỏa thuận: Nếu sau ngày 10/10/2022, bên mua không giao dịch/mua/chuyển nhượng số tiền 3.006.000.000 đồng sẽ mất cọc. Nếu sau ngày 10/10/2022, bên bán không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 222,2m^2 thuộc xã T, huyện P… sẽ đền phần cọc gấp 1,5 lần tức 3.150.000.000 đồng...

Đến ngày 10/10/2022, hai bên đến UBND xã T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 222,2m^2, thì trên hợp đồng đứng tên bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Nam H và ông Nguyễn Đức P. Do hợp đồng chưa chứng thực được ngay nên cán bộ phòng một cửa Ủy ban nhân dân xã hẹn sáng hôm sau sẽ phát hành. Sáng ngày 11/10/2022, ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 222,2m^2 nêu trên cùng với ông Nguyễn Đức P.

Tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất với nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đều không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử, căn cứ vào nội dung của hợp đồng đặt cọc này để giải quyết tranh chấp.

[3] Về lỗi do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng:

[3.1] Nguyên đơn cho rằng lỗi không thực hiện hợp đồng được là của bị đơn. Vì nguyên đơn cho rằng vào sáng ngày 11/10/2022, ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 222,2m^2 nêu trên cùng với ông Nguyễn Đức P mà không có sự đồng ý của ông Phạm Nam H. Do đó, ông Phạm Nam H phát hiện sự việc và làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 hoàn trả lại tiền đặt cọc 2.100.000.000 đồng, phạt cọc 1.050.000.000 đồng và bồi thường chi phí đi lại, ăn, ở và các chi phí khác là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 3.650.000.000 đồng.

[3.2] Bị đơn cho rằng việc ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 222,2m^2 nêu trên cùng với ông Nguyễn Đức P là có sự đồng ý của nguyên đơn là ông Phạm Nam H. Đại diện bị đơn cùng với người làm chứng bà Đỗ Thị Bích N khẳng định vào sáng ngày 11/10/2022, ông Phạm Nam H và ông Nguyễn Đức P có đến UBND xã T thỏa thuận lại và đồng ý để một mình ông Nguyễn Đức P đứng tên bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng được ký ngày 11/10/2022. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, ông Phạm Nam H, ông Nguyễn Đức P không hề liên lạc gì với bên bị đơn về việc làm các thủ tục tiếp theo. Hiện tại, thửa đất này vẫn còn, bị đơn mong muốn bên nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp nguyên đơn không muốn mua nữa thì đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận bị đơn được sở hữu toàn bộ số tiền 2.100.000.000 đồng mà bên nguyên đơn đã đặt cọc.

[3.3] Ông Nguyễn Đức P cho rằng, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mua thửa đất số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 222,2m^2 của ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 là hoàn toàn tự nguyện và không liên quan đến ông Phạm Nam H.

[3.4] Tại Biên bản làm việc ngày 04/11/2022 tại Công an huyện P, ông Phạm Nam H có khai: "…*Từ trước đến nay tôi chưa giao dịch mua bán đất với anh P lần nào, đây là lần đầu tiên tôi góp vốn cùng với P mua chung thửa đất này, theo tỷ lệ 70:30, do biến động tách thửa (thành thửa 326, tờ bản đồ số 31) có biến động tăng diện tích 222,2m^2 nên tổng số tiền là 5.106.000.000 đồng. Tôi có quan hệ anh em họ hàng với P, do P hoạt động kinh doanh chủ yếu ở các tỉnh phía Bắc nên tôi muốn giới thiệu P khu vực P mới nổi lên để phát triển kinh doanh…"* (bút lụt 31).

[3.5] Theo Biên bản xác minh ngày 18/7/2024 tại UBND xã T, huyện P, có căn cứ xác định: Chiều ngày 10/10/2022, bên mua gồm ông Phạm Nam H và ông

Nguyễn Đức P; bên bán đất có ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 và con rể là ông Võ Ngọc T2 đến phòng một cửa của UBND xã T để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng ghi bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Nam H và Nguyễn Đức P. Trong thời gian chờ làm thủ tục thì giữa ông H và ông P xảy ra mâu thuẫn, nói chuyện lớn tiếng nên cán bộ xã đã mời ông H và ông P ra ngoài để tự thống nhất, thỏa thuận rồi vào làm việc. Sau khi ông H và ông P ra ngoài bàn bạc và quay vào phòng một cửa thì do đã hết giờ làm việc nên bộ phận một cửa hẹn sang ngày hôm sau.

Đến sáng ngày 11/10/2022, hai bên tiếp tục đến UBND xã T làm thủ tục chuyển nhượng thì các bên thay đổi ý kiến và yêu cầu làm lại hợp đồng để ông Nguyễn Đức P đứng tên là người nhận chuyển nhượng trên hợp đồng.

[3.6] Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn biết ông Nguyễn Đức P là thông qua ông Phạm Nam H và cũng có căn cứ để khẳng định có việc mua chung đất giữa ông H và ông P. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận đã đồng ý cho ông Nguyễn Đức P một mình ký hợp đồng và cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc ông Pham Nam H3 đồng ý để ông Nguyễn Đức P đứng ra ký hợp chuyển nhượng với ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1.

Từ những lý do trên xác định nguyên đơn và bị đơn cùng có một phần lỗi trong việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm M1, bà Phạm Thị H1 với ông Nguyễn Đức P. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đối với nguyên đơn nhưng nguyên đơn cho rằng do phát sinh mâu thuẫn trong quá trình thực hiện hợp đồng nên các bên không còn tin tưởng nhau, do đó nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 nữa.

Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ cho rằng bị đơn đã vi phạm những thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đối với nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc 2.100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 1.050.000.000 đồng, tổng cộng là 3.150.000.000 đồng là chưa chính xác và không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 có căn cứ để chấp nhận 01 phần nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Ý kiến và đề nghị của đại diện Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm và chi phí tố tụng không có kháng cáo và không bị kháng nghị, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét theo trình tự phúc thẩm; các quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. *Căn cứ:* Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quý.

[2.] *Căn cứ*: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 124, Điều 126, Điều 131, Điều 328 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;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Nam H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1

[2.1]. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 15/9/2022 giữa ông Phạm Nam H và vợ chồng ông Phạm M1, bà Phạm Thị H1 về việc bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 31, diện tích 222,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Thuận.

[2.2]. Buộc ông Phạm M1 và Phạm Thị H1 phải liên đới trả cho ông Phạm Nam H số tiền 2.100.000.000 đồng *(Hai tỷ một trăm triệu đồng)* tiền cọc đã nhận.

[2.3]. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Nam H về việc buộc ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 bồi thường chi phí đi lại khởi kiện, ăn, ở và các chi phí khác với số tiền 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 1.050.000.000 đồng.

[2.4]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức P.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 1042/2022; Quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 11/10/2022 được ký kết giữa ông Phạm M1, bà Phạm Thị H1 với ông Nguyễn Đức P là vô hiệu.

Buộc ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức P số tiền 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Nam H phải nộp 58.500.000 đồng *(Năm mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 52.500.000 đồng *(Năm mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008655 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quý. Ông Phạm Nam H phải nộp thêm số tiền 6.000.000 đồng *(Sáu triệu đồng).*

Ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 phải liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 76.000.000 đồng *(Bảy mươi sáu triệu đồng)* nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008695 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quý. Ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 phải tiếp tục nộp 75.700.000 đồng (*Bảy mươi lăm triệu bảy trăm ngàn đồng*).

Ông Nguyễn Đức P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H4 lại số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003558 ngày 03/5/2024 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003573 ngày 03/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quý cho ông Phạm M1 và bà Phạm Thị H1.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả 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, Điều 7, 7a, 7b, 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.

[4]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 11/9/2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Phú Quý;
- VKSND huyện Phú Quý;
- Chi cục THADS huyện Phú Quý;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

Vũ Thị Thanh Hòa