

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 156/2020/DS-PT
Ngày 08-7-2020
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về
đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 08 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 170/2020/TLPT-DS ngày 07/5/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 165/2020/QĐPT-DS, ngày 05/6/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1968; địa chỉ thường trú: 141, Trịnh Khả, phường Đ, thành phố T, tỉnh T; địa chỉ tạm trú: Tổ 5, khu phố 8, phường, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh T; địa chỉ liên hệ: Đường D5, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 27/8/2019).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1973 và bà Trịnh Thị H, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 27/3/2019).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đức C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/3/2018, ông Nguyễn Đức C và ông Nguyễn Ngọc P, bà Trịnh Thị H có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 16.781m² cùng tài sản trên đất, thuộc thửa đất số 549 tờ bản đồ số 66, tại xã Long Nguyên, huyện B, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/4/2011 cho Ông P, Bà H.

Tại thời điểm đặt cọc, phần đất trên đang được Ông P, Bà H thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh B. Ông P, Bà H cam kết sau khi nhận được tiền cọc sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Ông C tin tưởng, ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2018 và đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho Ông P, Bà H.

Ngày 28/8/2018, Ông P, Bà H tự nguyện viết giấy xác nhận về việc không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận thanh toán số tiền đã nhận cọc và phạt vi phạm nghĩa vụ cho Ông C là 600.000.000 đồng. Kể từ ngày 28/8/2018 đến ngày 15/9/2018, Ông P, Bà H đã thanh toán cho Ông C số tiền 460.000.000 đồng, số tiền 140.000.000 đồng còn lại thì Ông P và Bà H không thực hiện.

Vì vậy, Ông C khởi kiện yêu cầu Ông P, Bà H thanh toán số tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ còn lại là 140.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc P, bà Trịnh Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Quá trình ký kết, nội dung giấy nhận tiền cọc ngày 28/3/2018, số tiền 300.000.000 đồng Ông P, Bà H đã nhận của Ông C thì thống nhất như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Ngày 28/8/2018, Ông C không đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và gây áp lực buộc Ông P, Bà H phải viết giấy xác nhận ngày 28/8/2018 có nội dung thanh toán số tiền 600.000.000 đồng (gồm số tiền nhận cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng) cho Ông C. Vì vậy, chữ viết, chữ ký tên, dấu điểm chỉ và chữ viết ghi họ tên Trịnh Thị H, Nguyễn Ngọc P tại giấy xác nhận ngày 28/8/2018 là chữ viết của Ông P, Bà H. Kể từ ngày 28/8/2018 đến ngày 15/9/2018, Ông P và Bà H đã thanh toán cho Ông C số tiền 460.000.000 đồng. Ông P và Bà H không đồng ý thanh toán 140.000.000 đồng cho Ông C vì Ông P và Bà H không có khả năng thanh toán.

Hơn nữa, khi thực hiện thỏa thuận đặt cọc thì thửa đất đang bị thế chấp tại ngân hàng và bị kê biên thi hành án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các khoản 2, 5 Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 6 và khoản 4 Điều 27 của 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.

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức C đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc P, bà Trịnh Thị H về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc.

Tuyên hủy giấy nhận tiền cọc xác lập ngày 28 tháng 3 năm 2018 về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức C và ông Nguyễn Ngọc P, bà Trịnh Thị H.

Buộc ông Nguyễn Ngọc P và bà Trịnh Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Đức C số tiền 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 06/12/2019 bị đơn ông Nguyễn Ngọc P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2018. Ngày 28/8/2018, hai bên lập giấy với nội dung bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 600.000.000 đồng, lý do quyền sử dụng đất bị kê biên. Bị đơn cho rằng việc viết giấy xác nhận là do bị đe dọa nhưng không có căn cứ vì sau khi viết giấy, bị đơn

đã không có ý kiến phản đối, không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền can thiệp, sau đó bị đơn cũng đã tự nguyện thanh toán số tiền 460.000.000 đồng cho nguyên đơn nên có cơ sở xác định giấy xác nhận ngày 28/8/2018 được hai bên tự nguyện ký kết, đã thực hiện phần lớn nội dung nên có giá trị hiệu lực đối với hai bên, bị đơn có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền 600.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự đều thống nhất ngày 28/3/2018 có ký kết giấy nhận tiền cọc với nội dung: Ông P (bên bán - A) và Ông C (bên mua - B) thỏa thuận đồng ý nhận tiền cọc sang nhượng phần đất diện tích 16.781m², thuộc thửa đất số 549 tờ bản đồ số 66, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương với số tiền 6.000.000.000 đồng; bên A đã nhận tiền cọc của bên B: Lần 1: 300.000.000 đồng; lần 2: Khi ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng bên B sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bên A là 5.700.000.000 đồng; lần 3: Số tiền còn lại sau khi hoàn tất các thủ tục sang nhượng thì bên B chồng đủ cho bên A theo thời gian quy định ngày 28/8/2018, không đúng hạn sẽ mất tiền cọc; cam kết: Bên B không có bất cứ lý do gì không mua thì sẽ mất tiền cọc, bên A không có bất cứ lý do gì không bán sẽ đền gấp đôi tiền cọc; có Bà H (vợ Ông P) ký tên. Đến ngày 28/8/2018, Bà H viết giấy xác nhận vì điều kiện gia đình không bán lô đất nên vợ chồng tôi chấp nhận đền lại tiền cọc cho Ông C như đã thỏa thuận với số tiền 600.000.000 đồng, hẹn Ông C ngày 01/9/2018 thanh toán khoảng 400.000.000 đồng, ngày 15/9/2018 hoàn trả hết số tiền còn lại 200.000.000 đồng, giấy xác nhận được Bà H, Ông P ký tên; Ông P, Bà H đã thanh toán cho Ông C được 460.000.000 đồng. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng giấy xác nhận ngày 28/8/2018 do Ông C gây áp lực bắt vợ chồng bị đơn viết giấy xác nhận, nguyên đơn không thừa nhận trình bày của bị đơn, ngoài lời trình bày thì bị đơn không có chứng cứ chứng minh, nên trình bày không có cơ sở chấp nhận.

[2] Ngoài ra, bị đơn cho rằng thời điểm thỏa thuận đặt cọc ngày 28/3/2018 đất đang thế chấp tại ngân hàng và bị kê biên thi hành án. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đều thừa nhận thời điểm ký kết đặt cọc thì bên mua Ông C biết đất đang thế chấp tại ngân hàng. Khoản 1 Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015) quy định: Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Theo thỏa thuận thì ngày 28/8/2018 bên B chồng đủ cho bên A, nhưng thực tế ngày 28/8/2018 Bà H, Ông P đã viết giấy xác nhận

không bán đất nữa và đồng ý đền tiền cọc số tiền 600.000.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận tại mục III cam kết bên A không có bất cứ lý do gì không bán sẽ đền gấp đôi tiền cọc. Đối với vấn đề đất bị kê biên thì bị đơn chỉ cung cấp cho Tòa án Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 790/QĐ-CCTHADS ngày 21/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B về việc Ông P, Bà H phải thi hành án cho ông Trần Văn Hai số tiền 909.196.000 đồng theo Quyết định số 36/2018/QĐST-DS ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, không có quyết định kê biên phần đất tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền còn lại 140.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc P phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0021357 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng