TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 291/2024/DS-PT
Ngày: 31-7-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Minh Tấn

Các Thẩm Phán: Ông Nguyễn Trọng Quế

Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2024/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh P, sinh năm: 1969.

Trú tại: Khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Kiều T, sinh năm 1987(văn bản ủy quyền ngày 19/9/2023, có mặt).

Trú tại: Ấp R, xã K, huyện T4, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trương Mộng N, sinh năm: 1980 (có mặt).

2. Ông Ngô Chi L, sinh năm: 1974 (có mặt)

Cùng trú tại: Ấp V, xã P1, huyện T4, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần T1, sinh năm 1992 (văn bản ủy quyền ngày 23/02/2024, có mặt).

Trú tại: Khóm 8, thị trấn T3, huyện T4, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Mộng N: Luật sư Võ Thanh T2 - Văn phòng luật sư Võ Thanh T2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Đường 19/5, khóm 1, thị trấn T3, huyện T4, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Ngô Chi L, bà Trương Mộng N là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Kiều T trình bày:* Vào ngày 15/6/2023 ông Ngô Chi L và bà Trương Mộng N có ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Thanh P để nhận số tiền 300.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 04 thửa đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CF 836919, cấp năm 2017, thửa 266, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.906,6m^2 đứng tên ông Ngô Chi L; GCNQSDĐ số DB 160133 cấp năm 2021, thửa 366, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.979,5m^2 đứng tên ông Ngô Chi L; GCNQSDĐ số CH 519425 cấp năm 2017, thửa 365, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.100m^2 đứng tên ông Trần Minh Nhứt; GCNQSDĐ số CH 519426 cấp năm 2017, thửa 364, tờ bản đồ số 02, diện tích 700m^2 đứng tên bà Trần Thúy Hằng. Ông P đã giao đủ tiền và phía ông L, bà N đã nhận tiền nhưng không thực hiện đúng theo thỏa thuận, hiện ông P không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng các thửa đất nói trên. Nay ông P yêu cầu ông L, bà N phải trả tiền cọc và phạt cọc tổng cộng 900.000.000 đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Chi L và bà Trương Mộng N thống nhất trình bày:* Ông, bà thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2023 và nhận tiền cọc 300.000.000 đồng với một nhóm người do bà Trần Kiều T dẫn đến giới thiệu. Ông Trần Thanh P là người đại diện đứng ra ký hợp đồng với vợ chồng ông, bà. Theo bà T giới thiệu ông P là lãnh đạo một tập đoàn sắt thép tại thành phố Hồ Chí Minh, mua đất để mở xưởng sản xuất thép. Trong quá trình giao dịch ông nhận thấy có dấu hiệu lừa đảo, dàn dựng nhiều chi tiết không rõ ràng, đưa thông tin sai sự thật nhằm lừa đảo trục lợi gây thiệt hại cho vợ chồng ông, bà. Ông, bà có gửi đơn tố cáo đến Công an tỉnh Cà Mau để xác minh, khởi tố hình sự do có dấu hiệu lừa đảo của nhóm người nói trên trong đó có bà T, ông P và hiện vụ việc đang được Công an tỉnh Cà Mau thụ lý để điều tra.

* Tại phiên tòa, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nếu bị đơn đồng ý.

Bà N, bà T1 cùng thống nhất thừa nhận có các hợp đồng đặt cọc giữa ông L, bà N với ông P; giữa ông Nhứt, bà Hằng với ông L, bà N mà nguyên đơn cung cấp. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì phía ông L, bà N không có liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục ghép thửa do xác định vụ việc có dấu hiệu lừa đảo và công an đang xác minh, vẫn đồng ý trả tiền nhận cọc, lãi suất sau khi

điều tra xác định số tiền 300.000.000 đồng thuộc về ai thì giao trả cho người đó, không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh P, buộc ông Ngô Chi L và bà Trương Mộng N có trách nhiệm trả cho ông P số tiền nhận cọc và phạt cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 15/3/2024 ông Ngô Chi L và bà Trương Mộng N có kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Chứng cứ chứng minh phía bị đơn có sự gian dối chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của ông L và bà N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu của ông P, buộc ông L và bà N trả lại số tiền đặt cọc cho ông P là 300.000.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của ông Ngô Chi L và bà Trương Mộng N, sau khi Nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Ông Trần Thanh P với ông Ngô Chi L và bà Trương Mộng N có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 300.000.000 đồng để đảm bảo cho việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung của hợp đồng là trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì ông L, bà N phải làm thủ tục ghép 04 thửa đất thành 01 thửa đất để chuyển nhượng cho ông P thì ông P sẽ đặt cọc lần 02 với số tiền 15.000.000.000 đồng, ông P giao đủ số tiền còn lại cho ông L, bà N. Trong hợp đồng cũng quy định trường hợp ông L, bà N từ chối việc giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận thì phải bồi thường 03 lần tiền cọc.

[2] Xét thấy: Việc giao dịch giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, cưỡng ép. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông L và bà N không thực hiện nghĩa vụ của mình với lý do: Ông L và bà N cho rằng N ngờ có sự gian dối trong việc ký kết hợp đồng của ông P nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại đơn tố giác tội phạm ngày 28/6/2024 và Biên bản làm việc ngày 02/7/2024 tại

Công an huyện Trần Văn Thời, ông Ngô Chi L trình bày: Ngày 15/6/2023 ông nhận tiền cọc của ông P 300.000.000 đồng, đến ngày 06/7/2023 ông giao tiền cọc cho ông Nhứt, bà Hằng 02 tỷ đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, nhưng sau đó ông L mất khả năng thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất của ông Nhứt, bà Hằng. Như vậy, việc không thực hiện được hợp đồng là ông L, bà N không có khả năng thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất của ông Nhứt và bà Hằng để chuyển nhượng lại cho ông P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L, bà N và người đại diện hợp pháp không có căn cứ chứng minh ông P gian dối chiếm đoạt tài sản gì của ông L và bà N. Từ những phân tích trên cho thấy, việc không thực hiện được giao kết hợp đồng là do ý chí chủ quan của ông L, bà N, nên ông L, bà N hoàn toàn có lỗi. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của ông P vẫn có thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông L và bà N không đồng ý.

Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *" Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*.

Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông P, buộc ông L và bà N phải trả cho ông P số tiền 900.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được Tòa án chấp nhận kháng cáo, nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L và bà N đề nghị không có cơ sở chấp nhận. Kiểm sát viên đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Chi L và bà Trương Mộng N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh P - Buộc ông Ngô Chi L và bà Trương Mộng N có trách nhiệm trả cho ông P số tiền nhận cọc và phạt cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Ngô Chi L và bà Trương Mộng N phải chịu 39.000.000 đồng. Ông Trần Thanh P không phải chịu án phí. Ngày 02/10/2023, ông P đã dự nộp số tiền 19.500.000 đồng theo lai số 0007390 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại toàn bộ.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Ngô Chi L và bà Trương Mộng N phải chịu 300.000 đồng, ngày 15/3/2024 ông Ngô Chi L và bà Trương Mộng N đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm với số tiền 300.000 đồng tại lai thu số 0004697 được chuyển thu.

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

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

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Hồ Minh Tấn