TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 289/2023/DS-PT
Ngày: 20/7/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 97/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1495/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Thanh Đ, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Đỗ Hiệp P, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Tiền Giang. *(có mặt)*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1967; *(có mặt)*

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Đức D - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị P, sinh năm 1969; *(có mặt)*

3.2. Chị Nguyễn Thị Linh Đ, sinh năm 1993; *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

4. Người làm chứng do bị đơn triệu tập: Ông Bùi Văn C, sinh năm 1970; *(có mặt)*

Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

* ***Người kháng cáo*:** Ông Nguyễn Văn S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Trong đơn khởi kiện ngày 04/7/2021, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/6/2022, trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và trong quá trình xét xử người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị Bé M trình bày:*

Vào ngày 13/4/2021, giữa ông Đ và ông S, bà P, chị Đ có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất có diện tích 532m^2 thuộc thửa số 502, tờ bản đồ số 3; phần đất có diện tích 239,4m^2 thuộc thửa số 504, tờ bản đồ số 3; phần đất có diện tích 3.094,4m^2 thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 3 và phần đất có diện tích 2.390m^2 thuộc thửa số 500, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Theo thỏa thuận, ông Đ đã giao trước cho ông S, bà P, chị Đ 800.000.000 đồng, khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ sẽ thanh toán số tiền còn lại 700.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S, bà P, chị Đ không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà P, chị Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Đ tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và phạt cọc 1.600.000.000 đồng, tổng cộng 2.400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S, bà P, chị Đ có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Đ tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng cộng 1.600.000.000 đồng.

** Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Vào ngày 26/9/2019, ông S có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn C 04 thửa đất nêu trên với số tiền 336.000.000 đồng. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đầu năm 2021 ông Đ đến gặp ông S nói rằng ông Đ đại diện cho bà P là vợ cũ của ông S sẽ khởi kiện ông S ra tòa về tội lừa đảo vì đất chưa có sổ đỏ mà bán cho ông C. Do lo sợ ở tù nên ông S nghe lời ông Đ ký vào hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04 thửa đất nêu trên, ông S không biết nội dung hợp đồng đặt cọc như thế nào và cũng không có nhận tiền đặt cọc 800.000.000 đồng theo như lời trình bày của ông Đ.

Nay ông Đ yêu cầu ông S, bà P, chị Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Đ tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng cộng 1.600.000.000 đồng ông S không đồng ý.

** Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị P, chị Nguyễn Thị Linh Đ trình bày:*

Vào ngày 13/4/2021, bà P, chị Đ cùng ông S có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ đối với 04 thửa đất nêu trên. Ông Đ có giao 800.000.000 đồng tiền đặt cọc tại Phòng công chứng. Bà P, chị Đ nhận 400.000.000 đồng, ông S nhận 400.000.000 đồng.

Đến thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ theo thỏa thuận nhưng ông S không chịu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ. Nay ông Đ yêu cầu bà P, chị Đ cùng ông S phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Đ tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng cộng 1.600.000.000 đồng, bà P, chị Đ đồng ý.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Đ đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh Đ đối với ông Nguyễn Văn S, bà Võ Thị P, chị Nguyễn Thị Linh Đ.

Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Võ Thị P, chị Nguyễn Thị Linh Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Thanh Đ 800.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng cộng 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh Đ về yêu cầu phạt cọc ông Nguyễn Văn S, bà Võ Thị P, chị Nguyễn Thị Linh Đ số tiền 800.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 31/01/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Ông kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm,đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đức D trình bày:*

Đất có nguồn gốc của cha mẹ ông S cho ông S nên không phải là tài sản chung của vợ chồng. Sau khi ly hôn, ông S vẫn là người quản lý, sử dụng các thửa đất này.

Năm 2019, ông S có chuyển nhượng một phần đất cho ông C và ông C có làm hợp đồng với ông Đ để san lấp mặt bằng nên thời điểm ông Đ lập hợp đồng đặt cọc thì ông Đ cũng biết ông S đã chuyển nhượng đất cho ông C. Hợp đồng đặt cọc không ghi đúng các thửa đất, diện tích đất và vào thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc thì ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra cũng không có tài liệu gì thể hiện ông S có nhận tiền đặt cọc của ông Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Hiệp P trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị P, chị Nguyễn Thị Linh Đ trình bày:*

Thống nhất với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: có cơ sở xác định lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được là của hai bên nên căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phạt cọc là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Võ Thanh Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị P, chị Nguyễn Thị Linh Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Đ số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng cộng là 1.600.000.000 đồng. Ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông cho rằng ông không nhận tiền cọc của ông Đ.

[2] Xét thấy, căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2021 thể hiện bên đặt cọc ông Võ Thanh Đ đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng cho bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Văn S, bà Võ Thị P và chị Nguyễn Thị Linh Đ để nhận chuyển nhượng toàn bộ 04

thửa đất là thửa 80, 88, 89, 91, cùng tờ bản đồ số 3 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông S vào ngày 21/6/2021 là các thửa 500, 502, 504, 89, cùng tờ bản đồ số 3), tọa lạc tại xã T, huyện Đ với giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng có nội dung rõ ràng, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được các bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Mới. Ông S, bà P, chị Linh Đ đều thừa nhận có ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Việc ông S cho rằng ông không biết nội dung hợp đồng đặt cọc và không nhận tiền cọc của ông Đ nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi phía bà P, chị Linh Đ đều thừa nhận có nhận tiền cọc của ông Đ là 400.000.000 đồng và ông S nhận 400.000.000 đồng.

[3] Tại điểm b Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2021 có nội dung "Nếu Bên B từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên A thì phải trả tiền đặt cọc là 800.000.000đ và bồi thường một lần bằng tiền đặt cọc cho bên A với số tiền là 800.000.000đ". Như vậy, sau khi ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên thì ông S không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ và ngày 28/6/2021 ông S tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất trên cho ông Bùi Văn C (trong đó có thửa 89 mà ông S đã có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C vào ngày 26/01/20219) là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông Đ và lỗi hoàn toàn thuộc về ông S. Ông Đ yêu cầu ông S, bà P, chị Linh Đ liên đới đới trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho anh Đ, phía bà P, chị Linh Đ cũng đồng ý với yêu cầu của ông Đ nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S, bà P, chị Linh Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đ số tiền đạt cọc 800.000.000 đồng và phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng cộng 1.600.000.000 đồng là có căn cứ. Ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 280, 288, 328, 357, 429 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễm, 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 ông Võ Thanh Đ đối với ông Nguyễn Văn S, bà Võ Thị P, chị Nguyễn Thị Linh Đ.

Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Võ Thị P, chị Nguyễn Thị Linh Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Thanh Đ 800.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng cộng 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh Đ về việc yêu cầu phạt cọc ông Nguyễn Văn S, bà Võ Thị P, chị Nguyễn Thị Linh Đ số tiền 800.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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 dân sự:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Võ Thị P, chị Nguyễn Thị Linh Đ phải có nghĩa vụ liên đới chịu 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

- Ông Võ Thanh Đ không phải chịu án phí nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000265 ngày 07/7/2021 và 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010330 ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S phải chịu là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002088 ngày 31/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện Đ (1b);
- Chi cục THADS huyện Đ (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (04b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt