TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2024/DS-PT
Ngày: 22-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đăng Huy, bà Phạm Thúy Hằng

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc; do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2024/QĐXX-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trương Trọng T, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ B phường T, quận H, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trịnh Khánh T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A, Ngách C, Ngõ H, đường L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1969 và bà Cù Thị C, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu dân cư N, phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đinh Ngọc P - Văn phòng L, Đoàn luật sư tỉnh H; địa chỉ: Số C L, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Văn T2 và Cù Thị C

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người đại diện trình bày: Anh T có nhu cầu mua bán bất động sản tại khu vực thành phố C, tỉnh Hải Dương nên có quen biết với vợ chồng ông T2, bà C. Hai bên đã từng giới thiệu các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau trước đây. Khoảng giữa tháng 9 năm 2022, bà C gọi điện cho anh T hỏi có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2, bà C. Cụ thể là diện tích 220 m^2 thửa đất số 173, tờ bản đồ số 05 ở xã T, huyện C (nay là phường T, thành phố C) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 727009 ngày 20/02/2009. Sau khi xem xét thửa đất, anh T và vợ chồng ông bà T2, C thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Hai bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 3.500.000.000 đồng để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh T sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng sau khi hai bên hoàn thiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn thỏa thuận việc ký hợp đồng công chứng là không quá 60 ngày kể từ ngày nhận tiền đặt cọc và ông T2, bà C phải hoàn thiện các thủ tục hành chính tại địa phương. Ngày 01/10/2022, anh T đã giao cho ông T2 và bà C số tiền 3.500.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Trần H tại nhà ông T2. Đến ngày 01/12/2022, anh T đã nhiều lần yêu cầu ông T2 và bà C thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng theo quy định nhưng ông T2 bà C luôn trốn tránh trách nhiệm ký hợp đồng như thỏa thuận. Do anh T thường xuyên kinh doanh bất động sản nên soạn hợp đồng chuyển nhượng có sẵn tên vợ của anh T là chị H1 nhưng do chỉ ký hợp đồng đặt cọc nên chỉ có tên trong hợp đồng chứ chị H1 không tham gia ký kết. Nguồn tiền 3.500.000.000 đồng là của riêng anh T vì vợ chồng thỏa thuận các giao dịch đặt cọc thì anh T sẽ sử dụng nguồn tiền riêng của mình. Khi thỏa thuận việc mua bán đất và việc đặt cọc thì vợ chồng anh T2, chị C đều biết và nhất trí. Tuy nhiên do các bên mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc nên chỉ có chị C và anh T tham gia. Nhưng do tài sản chuyển nhượng là đất mang tên hai vợ chồng chị C, anh T2 nên phải có đầy đủ tên trong hợp đồng đặt cọc. Còn sau này khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng các bên mới ký kết đầy đủ tại Văn phòng công chứng. Chị C có ý kiến về giao dịch đặt cọc giữa chị và anh T là không có thực nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, không làm việc với tòa án, cố tình gây khó khăn cho anh T. Anh T yêu cầu Tòa án buộc ông T2 và bà C phải trả số tiền nhận cọc là 3.500.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 3.500.000.000 đồng. Tổng cộng là 7.000.000.000 đồng.

2. Bị đơn trình bày: Tháng 10 năm 2022, anh T biết vợ chồng bà C, ông T2 có 1 thửa đất số 173, tờ bản đồ số 05 ở địa chỉ khu dân cư K Trên (ở mặt đường tỉnh lộ 37) có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng bà C. Thửa đất này có 2 chiều giáp mặt đường xóm to và đường tỉnh lộ 37 nhưng có hơn 100m^2 nằm ngoài phần giấy chứng nhận đã cấp. Anh T có đặt vấn đề sẽ lo thủ tục để hợp pháp hóa phần đất thừa này vào đất ở để có thể phân làm 4 lô, làm tăng giá trị mảnh đất và yêu cầu bà đưa cho anh T số tiền 400.000.000đồng. Nhưng bà không đồng ý vì chưa biết kết quả như thế nào nên anh T có lập 1 hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022 với nội dung là đặt cọc số tiền 3.500.000.000đồng mua thửa đất này. Nhưng thực chất là để anh T bỏ ra 1 tỷ đồng để đóng thuế và lo mọi thủ

tục hợp pháp hóa thửa đất trên. Sau này khi hợp pháp hóa xong thì có thể thế chấp mảnh đất này với giá 5.000.000.000đồng và lúc đó trừ đi chi phí 1.000.000.000đồng lo thủ tục, vợ chồng bà sẽ nhận 4.000.000.000đồng. Hợp đồng đặt cọc này chồng bà là ông T2 không ký với lý do không nhận được số tiền ghi như trong hợp đồng mà chỉ mình bà ký vào bên nhận đặt cọc. Thực chất hợp đồng đặt cọc này nhằm che đậy việc lúc đó bà nghĩ nếu hợp pháp hóa được phần đất dôi dư sẽ làm tăng giá trị thửa đất lên nhiều lần và việc bỏ ra chi phí 1.000.000.000đồng như vậy và sau đó có lãi nên bà chấp nhận. Sau đó anh T có đưa người về đo đạc trích lục thửa đất để làm thủ tục hợp pháp hóa phần dôi dư nhưng không có kết quả và thửa đất này bà vẫn đang là người quản lý, sử dụng. Bà C xác định giữa các bên không có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cũng không có việc đặt cọc số tiền 3.500.000.000đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên không có việc giao, nhận tiền. Mục đích lập hợp đồng đặt cọc là do anh T nói sẽ làm thủ tục hợp pháp phần đất dôi dư của mảnh đất số 173 tờ bản đồ số 05 ở khu dân cư K trên, phường T. Anh T sẽ bỏ ra khoảng 1.000.000.000đồng để làm thủ tục. Vì để làm tin việc anh T bỏ ra 1 tỷ đồng thì anh T lập ra hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022.

3. Người làm chứng Nguyễn Trần H trình bày: Ngày 01/10/2022, anh T nói cho anh biết về việc thực hiện nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T2, bà C và rủ anh đi cùng đến nhà ông T2, bà C ký kết hợp đồng và giao nhận tiền đặt cọc. Khi giao nhận tiền có anh, anh T và vợ chồng bà C, ông T2, sau khi anh T giao tiền thì chỉ có anh T và bà C và tôi ký vào hợp đồng đặt cọc. Việc giao nhận tiền đặt cọc bằng tiền mặt. Ngoài anh ra không còn ai chứng kiến việc này.

4. Chị Nguyễn Thị Thu H2 là vợ anh T trình bày: Chị H2 có biết việc mua bán đất nhưng khi giao nhận tiền đặt cọc thì anh T đi một mình. Nguồn tiền đặt cọc là tài sản riêng của anh T. Vì là hợp đồng đặt cọc nên chị không tham gia ký kết, không chứng kiến sự việc giao nhận tiền giữa các bên, không liên quan đến chị.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T. Buộc bà C, ông T2 phải trả cho anh T số tiền đặt cọc là 3.500.000.000 đồng tiền phạt cọc là 3.500.000.000 đồng. Tổng là 7.000.000.000 đồng. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày15/4/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và bà Cù Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên và trình bày: Trước khi khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền nhận cọc. Do bị đơn không hợp tác nên mới yêu cầu phạt cọc theo thỏa thuận. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền nhận cọc là 3.500.000.000đồng và tự nguyện chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền 2.500.000.000đồng. Tổng là 6.000.000.000đồng.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định: Bị đơn đã được Công an tỉnh H và Công an thành phố C trả lời nội dung đơn tố cáo của bị đơn đối với nguyên đơn. Theo đó, xác định quan hệ giữa nguyên đơn và bị đơn là quan hệ dân sự.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ngày 01/10/2022 anh Trương Trọng T và bà Cù Thị C ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Anh T đặt cọc cho bà C số tiền 3.500.000.000 đồng để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 220m^2 thửa số 173, tờ bản đồ số 05 tại phường T, thành phố C, tỉnh Hải Dương với giá 5.000.000.000 đồng (đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà C, ông T2 được UBND huyện C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/02/2009). Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hai bên có nghĩa vụ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp anh T từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất số tiền đặt cọc. Nếu bà C từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả lại cho anh T số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền tương ứng. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản có chữ ký của anh T, bà C và người làm chứng là anh Nguyễn Trần H.

Theo tài liệu do bị đơn giao nộp tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện: Ngày 04/10/2022 anh T và vợ chồng bà C, ông T2 lập Vi bằng tại Văn phòng T3 theo đó xác định: Giữa anh T và vợ chồng bà C, ông T2 đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 173 tờ bản đồ số 05 ở khu dân cư K, phường T, thành phố C với số tiền chuyển nhượng, số tiền đặt cọc cũng như quyền nghĩa vụ giống như Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022.

Bị đơn cho rằng giữa hai bên không có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022 giữa hai bên là hợp đồng giả tạo để che đậy cho hợp đồng giữa vợ chồng bà C và anh T về việc anh T sẽ làm thủ tục hợp pháp phần đất dôi dư của thửa đất số 173 tờ bản đồ số 05 ở khu dân cư K Trên, phường T, anh T bỏ ra số tiền khoảng 1.000.000.000 đồng để làm thủ tục. Tuy nhiên trong suốt quá trình tố tụng bà C, ông T2 đều không đưa ra được căn cứ chứng minh giữa các bên có thỏa thuận về việc này, trong khi nguyên đơn không thừa nhận. Do vậy, lời trình bày của bà C và ông T2 không có căn cứ chấp nhận. Ngày 28/02/2024 bà C có đơn tố cáo cho rằng anh Trương Trọng T, anh Bùi Văn N, anh Nguyễn Trần H có hành vi lừa đảo chiếm

đoạt tài sản. Tại phiên tòa, bị đơn đã xác định Công an thành phố C và Công an tỉnh H đã có văn bản trả lời đơn tố cáo của bị đơn theo đó xác định quan hệ giữa nguyên đơn và bị đơn là quan hệ dân sự, không có dấu hiệu tội phạm.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định vợ chồng bà C và anh T ký Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022 là hoàn toàn tự nguyện. Nội dung và hình thức của hợp đồng đảm bảo quy định về điều kiện có hiệu lực của Bộ luật Dân sự nên là hợp đồng hợp pháp.

Tại Biên bản giao nhận ngày 01/10/2022 có chữ ký của bà C thể hiện nội dung bà C và ông T2 đã nhận số tiền 3.500.000.000đồng của anh T. Tại Vi bằng ngày 04/10/2022 do bị đơn giao nộp thể hiện hai bên lại một lần nữa xác nhận việc đặt cọc và giao nhận tiền như hợp đồng đặt cọc có chữ ký của cả bà C và ông T2. Do vậy, cấp sơ thẩm kết luận ông T2 và bà C đã nhận số tiền 3.500.000.000đồng đặt cọc của anh T là có căn cứ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh T đã nhiều lần có văn bản yêu cầu vợ chồng bà C giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng bà C lẩn tránh, không thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận mà không có lý do. Cấp sơ thẩm xác định vợ chồng bà C là bên có lỗi và vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc là có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, toàn bộ kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền nhận cọc là 3.500.000.000đồng và chỉ phạt cọc số tiền 2.500.000.000đồng. Việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên cần sửa bản án sơ thẩm về số tiền bị đơn phải trả nguyên đơn trong vụ án này.

[3] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ của bị đơn nên cần sửa lại án phí sơ thẩm cho phù hợp và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Cù Thị C và Nguyễn Văn T2; chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Trương Trọng T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Trọng T. Công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022 giữa anh Trương Trọng T và bà Cù Thị C, ông Nguyễn Văn T2 là hợp đồng hợp pháp. Buộc ông Nguyễn Văn T2 và bà Cù Thị C có nghĩa vụ trả anh Trương Trọng T số tiền nhận cọc là 3.500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 2.500.000.000 đồng, tổng là 6.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T2 và bà Cù Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Buộc ông T2 và bà C phải chịu 114.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng ông T2, bà C đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003957 ngày 22/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, ông T2 và bà C còn tiếp tục phải nộp 113.700.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Trương Trọng T số tiền 58.000.000đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003655 ngày 06/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

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

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 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND thành phố Chí Linh;
- Chi cục THADS thành phố Chí Linh;
- Lưu: HS, THS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Hữu Hiệu