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

Bản án số: 166/2024/DS - PT
Ngày 12/12/2024.
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Ông Dương Văn Bản và bà Lê Thị Hồng Phương

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Năm - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 141/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DSST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 222/QĐPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Xóm D, xã Đ X, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương Đình C, sinh năm 1969;

2.2. Bà Dương Thị Đ1, sinh năm 1971; (vợ ông C)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Đ1: Ông Dương Đình C;

Các đương sự đều có địa chỉ: Xóm V, xã T , huyện P, tỉnh Thái Nguyên (ông C có mặt).

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

3.1. Ông V2Khắc M, sinh năm 1974;

3. 2. Bà Hoàng Thị Đ2, sinh năm 1971; (vợ ông M)

Các đương sự đều có địa chỉ: Xóm V, xã T , huyện P, tỉnh Thái Nguyên (đều có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Anh Lê Anh T1, sinh năm 1998;

4.2. Anh Dương Thành V1, sinh năm 1980;

Các đương sự đều có địa chỉ: Xóm V, xã T , huyện P, tỉnh Thái Nguyên (đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đ trình bày: Ngày 01/01/2022, anh và anh Lê Anh T1 (gọi tắt là bên A) có ký hợp đồng đặt cọc với ông Dương Đình C và vợ là bà Dương Thị Đ1 (gọi là bên B), có người làm chứng để nhận chuyển nhượng 15 thửa đất gồm đất ở, đất vườn và đất ruộng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông (bà) Dương Đình C. Ngày 24/01/2022 hai bên ký hợp đồng đặt cọc có chứng thực của UBND xã T . Theo thoả thuận bên A sẽ đặt cọc cho bên B một khoản tiền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận đặt cọc 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng chẵn). Ngay khi ký hợp đồng anh Đ chuyển khoản 100.000.000đ(một trăm triệu đồng) vào tài khoản 39010001059974 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển BIDV mang tên Dương Đình C và đưa tiền mặt 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho ông C, không có giấy biên nhận. Ngày 04/01/2022 anh Đ tiếp tục chuyển 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) vào tài khoản của ông C.

Ngày 26/02/2022 ông C có nói với anh chuyển thêm tiền đặt cọc mua đất, vì ông đang xây nhà nên cần tiền để hoàn thiện. Anh Đ đồng ý chuyển cho ông C số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), số tiền này anh Đ chuyển khoản vào số tài khoản của ông C.

Ngày 01/04/2022 ông C nói với anh Đ chuyển tiếp tiền đặt cọc để ông C giải quyết việc chia đất với gia đình rồi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Đ đã chuyển tiền mặt cho ông C số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), có biên bản giao nhận tiền lần 3 ngày 01/04/2022.

Tổng số tiền đặt cọc ba lần ông C nhận là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng chẵn).

Theo như thỏa thuận trên hợp đồng, kể từ ngày đặt cọc sau 7 ngày là ông C phải bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến 15 thửa đất để anh làm thủ tục chuyển nhượng. Ông C có nhờ anh V1 là hàng xóm đi làm thủ tục cấp đổi lại sổ đỏ. Anh V1 đã cấp đổi sổ cho 08 thửa đất thành 03 sổ, số thửa đất ruộng còn lại bị vướng mắc không làm thủ tục cấp đổi lại và không thể làm thủ tục sang tên được (hiện vẫn nằm lại ở sổ đỏ cũ). Cụ thể có 03 thửa đất không nằm trong bản đồ địa chính của huyện P mà nằm trên địa phận đất của phường L, thành phố S C, có 01 thửa đất thì hiện đang do gia đình ông M, bà Đ2 quản lý sử dụng và xây nhà kiên cố trên thửa đất. Do vậy, anh đã nhiều lần gặp ông C để trao đổi thỏa thuận không tiếp tục giao dịch chuyển nhượng đất nữa và đề nghị ông C trả lại số tiền đặt cọc 900.000.000đ và không yêu cầu ông C phải chịu khoản tiền phạt cọc nhưng ông C, bà Đ1 không nhất trí.

Nay anh Đ yêu cầu ông C, bà Đ1 phải trả anh số tiền đặt cọc 900.000.000 đ (Chín trăm triệu đồng) và phải thanh toán khoản tiền phạt cọc là

1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) như các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/01/2022.

Bị đơn ông Dương Đình C và bà Dương Thị Đ1 trình bày: Ông bà thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 24/01/2022 để chuyển nhượng toàn bộ đất ở, đất vườn, đất ruộng cho anh Đ và anh T1 theo sổ đỏ của gia đình ông; Ông đã nhận đủ số tiền 900.000.000đ đặt cọc của anh Đ và anh T1. Quá trình giao dịch và kiểm tra đất đai ông đều làm việc với anh Dương Đình V2 và hôm đặt cọc ông phải trả cho Vũ 30.000.000đ tiền hoa hồng. Anh Đ và anh T1 chỉ xuất hiện hôm ký hợp đồng và anh Đ trực tiếp chuyển tiền đặt cọc cho ông. Vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông cũng đã nói rõ có 03 thửa đất trong số 15 thửa đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông hiện nay không nằm trên bản đồ địa chính của huyện P mà đang thuộc phường L, thành phố S C, có một thửa đất ruộng đã bán cho gia đình nhà ông M, bà Đ2 ở cùng xóm và hiện ông M, bà Đ2 đang quản lý sử dụng và xây nhà kiên cố trên thửa đất nhưng phía anh Đ, anh T1 vẫn nhất trí nhận chuyển nhượng và làm thủ tục đặt cọc.

Sau khi hai bên ký kết xong hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền đặt cọc, ông đã giao sổ đỏ, giấy tờ liên quan đến 15 thửa đất cho anh V1 ở cùng xóm để anh V1 làm thủ tục cấp đổi lại bìa và làm thủ tục sang tên, kể cả phí làm các thủ tục. Nhưng sau một thời gian khoảng 6,7 tháng thì anh V1 trả lại 03 sổ đỏ mới làm và 01 sổ đỏ cũ cho ông. Sau đó anh V1 nói với ông là bên kia không mua đất nữa. Lý do chính phía anh Đ không mua nhà đất nữa là do đất lúc đó hết sốt xuống giá.

Đến nay ông vẫn đồng ý bán đất cho anh Đ, anh T1 và vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng hai bên đã giao dịch, ông không đồng ý trả số tiền 900.000.000đ, bởi thời điểm đó anh Đ trả lời không mua nhà đất của ông luôn thì ông đã bán được cho người khác với giá như vậy. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo đúng quy định pháp luật, bản thân ông không có yêu cầu phản tố và không khởi kiện ai. Ông thừa nhận 03 hợp đồng anh Đ đã nộp cho Tòa án đúng là các hợp đồng hai bên đã thỏa thuận.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị Đ2 và ông V2Khắc M trình bày: Ngày 02/9/2018 vợ chồng ông bà có mua của gia đình ông Dương Đình C và bà Dương Thị Đ1 thửa đất ruộng số 338, tờ bản đồ số 5, diện tích 480m^2, mục đích sử dụng đất 1 lúa, với giá 50 triệu đồng. Gia đình ông bà đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông C, bà Đ1. Vợ chồng ông C bà Đ1 đã bàn giao thửa đất 338 cho gia đình ông bà sử dụng từ năm 2018 đến nay. Khi mua đất hai bên chỉ lập giấy chuyển nhượng đất ruộng viết bằng tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nên đến nay thửa đất số 338 vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông C, bà Đ1. Sau khi mua thửa đất gia đình ông bà có xây dựng một phần nhà ở lên thửa đất (khoảng ¼ thửa đất) còn lại khoảng ¾ thửa đất một phần láng sân bê tông, 1 phần để làm vườn. Ông bà có biết việc gia đình ông C bán toàn bộ đất ở đất vườn, đất ruộng cho ông V2ở cùng xóm và một người tên Đ ở xã

Đ X, còn trong hợp đồng thỏa thuận giao dịch mua bán ghi tên ai thì ông bà không biết. Khi họ làm thủ tục mua bán đất, ông V2nhiều lần gọi cho ông bà, họ biết rõ gia đình ông bà đã mua thửa đất số 338 của gia đình ông C, bà Đ1 nên họ gọi để bảo vợ chồng ông bà cùng làm thủ tục tách bìa, đổi bìa đỏ mới và bảo ông bà đưa cho họ 30 triệu đồng để họ làm giúp một thể khi họ làm cấp đổi và sang tên các thửa đất còn lại của gia đình ông C, bà Đ1.

Nay ông Đ khởi kiện gia đình ông C, bà Đ1 về việc chuyển nhượng đất, ông bà xác định thửa đất số 338 trong bìa đỏ nhà ông C, bà Đ1 không thuộc các thửa đất hai bên ông Vũ, ông Đ mua của ông C, bà Đ1, thửa đất đó là tài sản của vợ chồng ông bà, ông bà đã mua thửa đất từ lâu, sử dụng để xây nhà ở kiên cố từ lâu, đó là tài sản của ông bà đã mua của gia đình ông C, bà Đ1 hợp pháp. Ông bà không có yêu cầu đề nghị gì.

Người làm chứng anh Dương Thành V1 trình bày: Anh ở cùng xóm với gia đình ông Dương Đình C và bà Dương Thị Đ1, cũng có quen biết với anh Nguyễn Văn Đ. Anh có biết việc anh Đ với vợ chồng ông C, bà Đ1 có giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận mua 15 thửa đất có trong sổ đỏ của hộ gia đình ông C, anh nghe thấy giá mua bán là 03 tỷ và thỏa thuận tất cả chi phí làm thủ tục giấy tờ do ông C chịu trách nhiệm. Anh Đ có đặt cọc 900 triệu đồng cho ông C, bà Đ1 (trong đó có hai lần đưa tiền mặt thì tôi có mặt, còn chuyển khoản thì tôi không rõ).

Thời điểm đặt cọc tiền lần đầu hai bên nhất trí là mua bán 15 thửa đất và ông C nhờ tôi làm toàn bộ thủ tục sang tên hộ. Anh Đ có đến xem đất ở nhưng chưa đi xem các thửa đất ruộng, có nhờ tôi đi xem và nhận các thửa đất ruộng giúp xem các thửa đất đó nằm ở vị trí nào. Sau khi anh Đ nhờ thì khoảng 3 - 4 tuần sau anh có được ông C đưa anh đi bàn giao các thửa đất ruộng.

Anh Lê Anh T1 khai: Anh và anh Đ thống nhất sẽ chung tiền nhau mua toàn bộ nhà đất của gia đình ông C với giá 03 tỷ đồng; Khi nào mua đất anh T1 sẽ góp 1,5 tỷ đồng. Toàn bộ số tiền đặt cọc là của anh Đ không liên quan đến anh vì trên thực tế anh chưa góp 1,5 tỷ đồng với anh Đ để mua đất của ông C. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Với nội dung nêu trên tại bản án số 24/2024/DSST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 146, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 357, 468, 385 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Đ về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Dương Đình C và bà Dương Thị Đ1.

Buộc ông Dương Đình C và bà Dương Thị Đ1 phải liên đới trả cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền đặt cọc là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc. Tổng số tiền ông C và bà Đ1 phải liên đới trả cho anh Đ là 1.200.000.000đ (Một tỷ, hai

trăm triệu đồng), phần của mỗi người phải trả là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2024, ông Dương Đình C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm các đương sự tự nguyện thoả thuận như sau:

- Vợ chồng ông Dương Đình C có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Thời hạn trả trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày 12/12/2024 đến hết ngày 12/3/2025.

- Ông Nguyễn Văn Đ nhất trí với ý kiến của ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ toạ phiên toà và Hội đồng xét xử từ khi thu lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự tại cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1]. Tại phiên toà phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thoả thuận về toàn bộ việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng việc thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được ghi nhận.

[2]. Quan điểm giải quyết của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DSST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

1. Vợ chồng ông Dương Đình C, bà Dương Thị Đ1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Thời hạn trả trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày 12/12/2024 đến hết ngày 12/3/2025. Hết thời hạn trên mà ông C và bà Đ1 không trả số tiền trên cho anh Đ thì ông C và bà Đ1 còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về lệ phí, chi phí tố tụng: Buộc ông Dương Đình C, bà Dương Thị Đ1 phải trả lại cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền 7.500.000đ (bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Dương Đình C và bà Dương Thị Đ1 phải chịu 19.500.000đ (mười chín triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Văn Đ phải chịu 19.500.000đ (mười chín triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Anh Đ đã nộp tiền tạm ứng 33.000.000đ (ba mươi ba triệu đồng) theo biên lai số 0003016 ngày 23/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Anh Đ được trả lại 13.500.000đ (mười ba triệu, năm trăm nghìn đồng).

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Đình C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông C đã nộp đủ án phí phúc thẩm theo biên lai số 0003941 ngày 29/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

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 án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Quế