

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 135/2023/DS-PT

Ngày: 15/8/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ.

Ông Trương Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 15/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 112/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154 /2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2023/QĐ-PT ngày 04/8/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Trọng N, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Nguyễn Hải L, sinh năm 1966; Trú tại: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N: Luật sư Phan Minh Đ – Văn phòng Luật sư T, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình G, sinh năm 1941 và bà Lê Thị L, sinh năm 1949; Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp B, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Đều vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà L: Ông Nguyễn Tiến C, sinh năm 1956; Địa chỉ: phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy uỷ quyền ngày 07/3/2022 . (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị Kim C, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Những người làm chứng:

- Ông Hồ Công M, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ 5, ấp B, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Bà Huỳnh Thị U. Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Tiên C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông G, bà L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Võ Trọng N là nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 06/5/2021, ông Võ Trọng N có thỏa thuận và viết giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L diện tích 432m² đất trong đó có 100m² đất ở, tại thửa đất số 359, Tờ bản đồ địa chính số 15 xã P, với giá thỏa thuận là 1.280.000.000 đồng. Bên ông G, bà L có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở cho ông N thêm 50m², tách thửa và chịu các khoản thuế. Phương thức thanh toán như sau: Ngày 06/5/2021, ông N đặt cọc 130.000.000 đồng; ngày 30/11/2021, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N sẽ trả cho vợ chồng ông G, bà L số tiền còn lại là 1.150.000.000 đồng. Nếu bên bán không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Trường hợp ông N không đúng hẹn theo thỏa thuận sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho ông G, bà L. Ngày 08/11/2021, ông N đưa thêm tiền đặt cọc cho ông G, bà L 150.000.000 đồng có viết giấy giao thêm tiền cọc phía sau tờ giấy đặt cọc lập ngày 06/5/2011. Tổng cộng ông N đã đưa cho vợ chồng ông G, bà L 280.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận, ngày 30/11/2021, ông N đến yêu cầu ông G, bà L ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông G, bà L không đi và không trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho ông N. Nay ông N yêu cầu ông G, bà L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 432m² đất tại thửa đất số 359, Tờ bản đồ địa chính số 15 xã P cho ông N, ông N sẽ trả số tiền còn lại cho ông G, bà L. Nếu ông G, bà L không chuyển nhượng thì ông G, bà L phải trả lại cho ông N 280.000.000 đồng tiền đã đặt cọc và 280.000.000 đồng tiền phạt cọc như đã thỏa thuận.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Đình G trình bày:

Ông G, bà L thừa nhận vào ngày 06/5/2021, ông G, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N 432m² đất (12m x 36m), trong đó có 100m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 359, Tờ bản đồ số 15, xã P, huyện X. Giá chuyển nhượng là 1.280.000.000 đồng. Hai bên làm hợp đồng đặt cọc có ông Hồ Công M làm chứng; ông N đã trả cho ông G, bà L 02 lần tiền cọc là 280.000.000 đồng. Ông G, bà L đồng ý chịu mọi chi phí tách thửa, thuế chuyển mục đích sang đất ở thêm 50m². Do đã lớn tuổi lại không rành về giấy tờ nên ông G, bà L có đưa người đến để nhận làm thủ tục

tách thửa nhưng ông N không chịu mà ông N yêu cầu phải giao cho người của ông N đưa đến thực hiện. Ông N dẫn bà Phạm Thị Kim C đến để làm dịch vụ tách thửa, chuyển mục đích. Ông G, bà L thỏa thuận với bà C là giá dịch vụ 50.000.000 đồng. Ông G đã đưa cho bà C 30.000.000 đồng, số tiền còn lại thì khi nào bà C làm xong thì ông G, bà L đưa tiếp. Bà C cam kết trong thời hạn 06 tháng (tức là đến ngày 06/11/2021) sẽ làm xong mọi thủ tục theo yêu cầu của ông G, bà L nhưng bà C xin ông G, bà L đến ngày 30/11/2021 là làm xong giấy tờ. Ông G có nói với ông N là phải cam kết tách được sổ, nếu không tách được sổ thì đến ngày 30/11/2021 ông G sẽ trả lại toàn bộ tiền cọc cho ông N, ông N đồng ý. Ngày 30/11/2021, ông N yêu cầu ông G, bà L ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng vì chưa tách sổ đỏ được nên ông G, bà L không đi. Ông N là người nhận làm dịch vụ giấy tờ, tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất chuyển nhượng hạn chót đến ngày 30/11/2021 nhưng đến hạn thì ông N không tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất được là lỗi của ông N. Nay ông G, bà L chỉ đồng ý trả lại cho ông N 280.000.000 đồng tiền cọc mà ông G, bà L đã nhận còn ông G, bà L không chấp nhận phạt cọc.

Bà Phạm Thị Kim C là người của ông N đưa đến để làm dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất tách thửa đối với đất chuyển nhượng, đã nhận của ông G, bà L 30.000.000 đồng nhưng ông G, bà L chưa yêu cầu gì với bà C. Sau này nếu cần thiết thì ông G, bà L sẽ khởi kiện bà C bằng một vụ án khác.

3. Bà Phạm Thị Kim C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Phạm Thị Kim C là người làm dịch vụ giấy tờ nhà đất. Ông N có giới thiệu bà C đến gặp ông G với sự chứng kiến của ông N để nhận hồ sơ tách thửa, chuyển mục đích sử dụng cho ông G. Ông G là người trực tiếp thỏa thuận giá cả và thời hạn làm giấy tờ tách thửa đối với thửa đất 359 với bà C. Ông N chỉ chứng kiến chứ không liên quan gì đến giao dịch giữa bà C và ông G. Ngày 06/5/2021, bà C có làm biên nhận giao tiền để làm giấy tờ cho ông G. Theo thỏa thuận thì ngày 30/11/2021 bà C phải ra giấy để ông G làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông N. Do thời điểm đó đang là giãn cách xã hội nên bà C vẫn chưa làm xong giấy tờ cho ông G. Ông N có biết việc này và có đến gặp ông G nói ngày 30/11/2021 cứ ra phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, đợi sau khi bà C hoàn tất thủ tục tách thửa thì sang tên cho ông N nhưng ông G không đồng ý. Sắp đến ngày 30/11/2021, bà C có nhận được thông báo nộp thuế nên bà C liên hệ với ông G đề ông G đi đóng thuế nhưng ông G không chịu đóng mà yêu cầu bà C đóng rồi sau khi ra giấy thì ông G mới trả tiền cho bà C. Bà C nói với ông G là tiền thuế ông G phải đóng.

4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Trọng N đối với ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L.

Buộc ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L phải trả cho ông Võ Trọng N 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) tiền cọc và một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Cộng

cả hai khoản ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L phải trả cho ông Võ Trọng N là 560.000.000đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Hủy giấy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/5/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L và ông Võ Trọng N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 24/10/2022, Tòa án nhân dân huyện X nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tiến C là người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà L yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông G, bà L phải trả tiền phạt cọc cho ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp trong vụ án. Ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông G, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

6. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tiến C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tiến C là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông G, bà L được Tòa án cấp sơ thẩm miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông C hợp lệ.

[2]. Ông Võ Trọng N khởi kiện ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông G, bà L trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền phạt cọc cho ông N. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện X, bị đơn là ông G, bà L cư trú tại huyện X. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện X thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L vắng mặt nhưng ông G, bà L đã ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến C và ông C có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Phạm Thị Kim C

vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Ông Hồ Công M, bà Huỳnh Thị U đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông G, bà L, ông C, bà C, ông M, bà U là phù hợp với các quy định tại các Điều 227, 228, 229 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Vào ngày 06/5/2021, ông Võ Trọng N có thỏa thuận và viết giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông G, bà L diện tích 432m² đất trong đó có 100m² đất ở, tại thửa đất số 359, Tờ bản đồ địa chính số 15 xã P, với giá thỏa thuận là 1.280.000.000 đồng. Bên ông G, bà L có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư thêm 50m², tách thửa và chịu các khoản thuế. Ông N đã đặt cọc cho ông G, bà L hai lần với số tiền 280.000.000 đồng, số tiền còn lại thì ngày 30/11/2021 hai bên đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông N sẽ trả hết cho ông G, bà L. Nếu bên bán không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Ông G, bà L có thuê bà C làm dịch vụ tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng khi có thông báo thuế thì ông G, bà L không nộp mà kêu bà C nộp dùm rồi khi làm xong thì ông G, bà L thanh toán lại cho bà C nhưng bà C không chấp nhận nên không làm được thủ tục tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất chuyển nhượng. Cho đến nay ông G, bà L vẫn không tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đối với đất chuyển nhượng như cam kết giữa ông G, bà L với ông N trong hợp đồng đặt cọc. Nay ông N vẫn yêu cầu ông G, bà L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất nhưng ông G, bà L không chấp nhận. Như vậy, lỗi dẫn đến việc ông N, với ông G, bà L không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 06/5/2021 là hoàn toàn thuộc về ông G, bà L. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N là buộc ông G, bà L phải trả cho ông N 560.000.000 đồng trong đó 280.000.000 đồng tiền đặt cọc và 280.000.000 đồng tiền phạt cọc là có cơ sở.

Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tiến C là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

[5]. Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận nên ông G, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với việc trả lại tiền đặt cọc và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phạt cọc là $280.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 14.000.000 \text{ đồng}$. Ông G, bà L là người già và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông G, bà L theo quy định tại Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tiến C là người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà L không được chấp nhận nên ông G,

bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông G, bà L là người già và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự theo quy định tại Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tiến C là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Trọng N đối với ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L.

Buộc ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L phải trả cho ông Võ Trọng N 280.000.000đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và 280.000.000đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) tiền phạt cọc. Cộng cả hai khoản ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L phải trả cho ông Võ Trọng N là 560.000.000đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Hủy giấy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/5/2021 và ngày 08/11/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L với ông Võ Trọng N.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng 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 khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Đình G, bà Lê Thị L.

Hoàn trả cho ông Võ Trọng N 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010651 ngày 01/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

Trường hợp bản án, 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 thỏa 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 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 (15/8/2023).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC
THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên
tòa**

Nguyễn Minh Châu