

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 64/2022/DS - PT
Ngày 26 tháng 10 năm 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán:

Bà Từ Thị Hải Dương

Ông Trần Trung Thành

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuận – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm dân sự thụ lý số 62/2022/TLPT- DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS – ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2281/2022/QĐ – PT ngày 10 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Tiến Q, sinh năm 1991

Địa chỉ: Tiểu khu 6, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Võ Diệp Minh Tr, sinh năm 1998

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn Ch, sinh năm 1968; bà Trần Thị L, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình; bà L có mặt, ông Ch vắng mặt (ông Ch ủy quyền cho bà L tham gia phiên toà phúc thẩm).

- *Người làm chứng:*

+ Anh Nguyễn Hữu C, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số 1, đường Ng, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

+ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Lê Văn Ch, sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt (ông Ch uỷ quyền cho bà L tham gia phiên toà phúc thẩm).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm số 18/2022/DS – ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Ngày 22/3/2021 anh Nguyễn Tiến Q (viết tắt là nguyên đơn) và ông Lê Văn Ch (viết tắt là bị đơn) ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn hai thửa đất số 363 và 364, tờ bản đồ số 17 xã Đ, huyện B có diện tích 738,5m²; hai thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bị đơn nhưng nhờ vợ chồng bà Nguyễn Thị D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) và đang được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng. Hai bên thỏa thuận hai thửa đất có trị giá 2.350.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng, thống nhất ngày 22/5/2021 hai bên đến cơ quan có thẩm quyền lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được, theo nguyên đơn thì bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc vì bị đơn chưa giả chấp tại Ngân hàng nên không có GCNQSDĐ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 450.000.000 đồng; trong đó phạt cọc 300.000.000 đồng và tiền cọc chưa thanh toán 150.000.000 đồng.

Theo bị đơn và người có nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L thì vợ chồng bị đơn đã nhận 350.000.000 đồng tiền đặt cọc từ nguyên đơn để chuyển nhượng hai thửa đất như nguyên đơn trình bày, do hai thửa đất vợ chồng bị đơn nhờ vợ chồng bà Nguyễn Thị D người cùng xã đứng tên, sau khi tham khảo một số người an hiểu pháp luật, vợ chồng bị đơn đã gọi điện cho nguyên đơn tới lấy lại 200.000.000 đồng để làm thủ tục đặt cọc lại từ nguyên đơn sang tên bà D, ông B. Sau đó nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bị đơn phải giải phóng mặt bằng trên đất nên vợ chồng bị đơn đã phá bỏ nhà cấp 4, thuê máy san ủi mặt bằng theo yêu cầu nguyên đơn; nguyên đơn có tới bị đơn vào các ngày 22 và 23/5/2021 để yêu cầu lập hợp đồng nhưng vì nguyên đơn không giao tiền trả Ngân hàng để rút GCNQSDĐ và trùng vào ngày thứ 7 và chủ nhật nên các cơ quan không làm việc, nguyên đơn còn gọi nhiều người xăm trở ra dọa bị đơn; hiện nay vợ chồng bị đơn vẫn có nhu cầu chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không thực hiện, lỗi này là của nguyên đơn nên bị đơn không chấp nhận việc khởi kiện này và buộc nguyên đơn bù chi phí san lấp, phá bỏ nhà cấp 4 cho vợ chồng bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS – ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch đã quyết định. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 117, 119, 328, 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Tiến Q về việc phạt tiền cọc 300.000.000 đồng đối với ông Lê Văn Ch; buộc ông Lê Văn Ch phải trả 150.000.000 đồng cho anh Nguyễn Tiến Q. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 18 tháng 8 năm 2022 ông Lê Văn Ch làm đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng không đúng, vì lỗi này thuộc về nguyên đơn không thực hiện hợp đồng. Mặt khác nguyên đơn yêu cầu bị đơn phá bỏ nhà cấp 4 của mình và thuê san lấp mặt bằng, chi phí cho người môi giới đất làm thiệt hại cho vợ chồng bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự thỏa thuận nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn 50.000.000 đồng tiền phá bỏ nhà cấp 4 và san lấp mặt bằng. Số tiền còn lại bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 100.000.000 đồng, thời gian trả nợ từ tháng 01 đến tháng 10 năm 2023 (mỗi tháng 10 triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Chấp nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm về việc bị đơn trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, thời gian trả từ tháng 01 đến tháng 10 năm 2023 (mỗi tháng 10 triệu đồng).

Sau khi xem xét nội dung kháng cáo, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên, nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 12 tháng 8 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS – ST. Ngày 18 tháng 8 năm 2022 bị đơn ông Lê Văn Ch làm đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn làm

trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Tại hợp đồng đặt cọc ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 22/3/2021 có bà L (bà L là vợ bị đơn) tham gia, ký tên nhận tiền trong hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn khởi kiện xác định bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn nguyên đơn sửa đổi đơn khởi kiện để xác định bà L là đồng bị đơn, nên cần rút kinh nghiệm.

[3] Ngày 22 tháng 3 năm 2021, bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn về việc chuyển nhượng hai thửa đất số 363 và 364, tờ bản đồ số 17 xã Đ, huyện B với diện tích 738,5m² (hai thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bị đơn nhưng nhờ vợ chồng bà Nguyễn Thị D đứng tên trên GCNQSDĐ và đang được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng). Các bên thỏa thuận hai thửa đất có trị giá 2.350.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc trước cho vợ chồng bị đơn 350.000.000 đồng.

[4] Như phân tích tại mục [3] thì hai thửa đất số 363 và 364, tờ bản đồ số 17 xã Đ, huyện B thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bị đơn nhưng nhờ vợ chồng bà D đứng tên trong GCNQSDĐ và đang được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nên vợ chồng bị đơn đã trả lại cho nguyên đơn 200.000.000 đồng để nguyên đơn trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc với bà D nhằm đảm bảo quy định của pháp luật và nguyên đơn đã nhận lại số tiền này.

[5] Trong vụ việc này nguyên đơn biết hai thửa đất số 363 và 364, tờ bản đồ số 17 xã Đ, huyện B thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bị đơn nhưng nhờ vợ chồng bà D đứng tên trong GCNQSDĐ và đang được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nhưng nguyên đơn vẫn thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với vợ chồng bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng và buộc bị đơn trả lại 150.000.000 đồng nguyên đơn đã đặt cọc là có căn cứ.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường tiền tháo dỡ nhà cấp 4, san lấp mặt bằng, trả tiền cho người môi giới đất thấy: Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm bị đơn không phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường các chi phí này nên cấp sơ thẩm không xem xét, do đó cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét nội dung này; nếu có căn cứ thì bị đơn có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn chấp nhận hỗ trợ cho bị đơn 50.000.000 đồng tiền chi phí san lấp mặt bằng, phá bỏ nhà cấp 4 và được bị đơn chấp nhận. Hai bên thỏa thuận bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền còn lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, thời gian trả từ tháng 01 đến tháng 10

năm 2023 (mỗi tháng 10 triệu đồng); nếu bị đơn không trả nợ đúng hạn thì phải chịu lại suất chậm trả theo quy định. Việc thoả thuận này của nguyên đơn, bị đơn tại phiên toà phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự thoả thuận này để sửa bản án sơ thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu của anh Nguyễn Tiến Q về việc phạt cọc ông Lê Văn Ch 300.000.000 đồng; trả lại cho anh Nguyễn Tiến Q 27.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí, không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và thoả thuận chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 5 Điều 29 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, sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử:

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn Ch đối với Bản án số 18/2022/DS – ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trách, tỉnh Quảng Bình, để sửa bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận sự thoả thuận của anh Nguyễn Tiến Q và ông Lê Văn Ch, bà Trần Thị L về việc ông Ch, bà L trả lại cho anh Q 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc. Thời hạn trả tiền tính từ tháng 01 năm 2023 đến tháng 10 năm 2023 (mỗi tháng trả 10.000.000 đồng).

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu của anh Nguyễn Tiến Q về phạt cọc ông Lê Văn Ch 300.000.000 đồng; trả lại cho anh Nguyễn Tiến Q 27.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí, không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Ông Lê Văn Ch, bà Trần Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0002565 ngày 29/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trách; ông Ch, bà L còn phải nộp 5.000.000 đồng án phí.

Tuyên bố: Hết thời hạn thoả thuận người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả

tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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 26/10/2022.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND huyện Bố Trạch;
- CCTHADS huyện Bố Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- .

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

