

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 225/2022/DS-PT

Ngày 03-10-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 10 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ thụ lý số 181/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 12/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 187/2022/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Mộng T2, sinh năm 1964; địa chỉ: số nhà 451, đường Hồ Văn C, khu phố 8, phường T3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966; địa chỉ: số 397/9/8, đường Huỳnh Thị H, khu phố 6, phường T4, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm: 1995; địa chỉ: số 397/9/8, đường Huỳnh Thị H, khu phố 6, phường T4, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (theo giấy uỷ quyền ngày 07/3/2022); có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Dương Quốc T6, sinh năm 1984; địa chỉ: số 9/31, đường Hồ Văn C, tổ 32, khu phố 8, phường T3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 23/3/2022, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Mộng T2 trình bày:

Ngày 20/3/2021, bà T2 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông Nguyễn Văn C, theo đó ông C chuyển nhượng cho bà T2 phần đất có diện tích 686,4m² thuộc thửa đất số 2918, tờ bản đồ số R, đất toạ lạc phường T4, thành phố T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS10560 do Sở T7 tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/3/2020 cho Ông Nguyễn Văn C, nguồn gốc đất do ông C nhận thừa kế. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng), ngoài ra ông C yêu cầu bà T2 phải tự chịu tiền môi giới 50.000.000 đồng. Cùng ngày 20/3/2021, bà T2 đã đặt cọc cho ông C 200.000.000 (hai trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) sẽ được thanh toán khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/4/2021. Sau đó, ông C không tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà T2 với lý do gia đình ông C không đồng ý, đồng thời ông C trả lại cho bà T2 số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc theo hợp đồng. Đến ngày 16/5/2021, ông C gọi điện thoại yêu cầu bà T2 đến nhà ông C để ông C trả lại tiền cọc. Do bà T2 không có ở nhà nên bà T2 nhờ con trai của mình là Dương Quốc T6 đến nhận tiền thay bà T2. Tuy nhiên, ông C chỉ đưa cho anh T6 số tiền 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng), còn nợ lại 170.000.000 đồng vì theo thỏa thuận của hợp đồng nếu bên A (bên bán) đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải đền gấp đôi số tiền đã nhận đặt cọc của bên B (bên mua). Do ông C mới trả cho bà T2 230.000.000 đồng, còn nợ lại 220.000.000 đồng nhưng ông C không thanh toán nên bà T2 khởi kiện yêu cầu ông C trả cho bà T2 220.000.000 đồng, trong đó 170.000.000 đồng tiền phạt cọc và 50.000.000 đồng tiền bà T2 đã trả cho người môi giới.

Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 23/3/2022, bà T2 yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021 giữa bà Lê Mộng T2 và Ông Nguyễn Văn C. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả lại 50.000.000 đồng chi phí cho người môi giới, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 170.000.000 đồng và yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

Thống nhất với nguyên đơn về việc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/3/2021 đối với diện tích đất 686,4m² thuộc thửa đất số 2918, tờ bản đồ số R, toạ lạc phường T4, thành phố T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS10560 do Sở T7 tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/3/2020 cho Ông Nguyễn Văn C. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng), ngoài ra ông C yêu cầu bà T2 phải tự chịu tiền môi giới 50.000.000 đồng. Cùng ngày 20/3/2021, bà T2 đã đặt cọc cho ông C 200.000.000 (hai trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 1.700.000.000

đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) sẽ được thanh toán khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/4/2021. Tuy nhiên, do vợ con của ông C không đồng ý chuyển nhượng nên ngày 21/3/2021 gia đình ông C gặp bà T2 đề nghị trả lại tiền cọc và không tiếp tục chuyển nhượng đất nhưng bà T2 không đồng ý. Đến ngày 16/5/2021, ông C đã yêu cầu bà T2 đến nhà để trả lại tiền đặt cọc. Tuy nhiên, bà T2 không đến và nhờ con trai là Dương Quốc T6 đến nhận. Ông C đã trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường 30.000.000 đồng, tổng cộng là 230.000.000 đồng. Bị đơn xác định đã trả lại tiền cọc và bồi thường 30.000.000 đồng cho bà T2 nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại 220.000.000 đồng gồm 170.000.00 đồng tiền phạt cọc và 50.000.000 đồng tiền chi phí môi giới. Đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2021 vì ông C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác.

Người làm chứng ông Dương Quốc T6 trình bày:

Anh T6 là con trai của bà T2, bà T2 mua đất của ông C và đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng nhưng sau đó ông C đã bán cho người khác vì họ trả giá cao hơn. Ngày 16/5/2021, bà T2 nói anh qua nhà ông C để nhận tiền vì ông C gọi điện thoại cho bà T2 nhưng bà T2 không có ở nhà. Khi đến nhà ông C thì gia đình ông C đưa cho anh T6 số tiền 230.000.000 đồng và yêu cầu anh ký nhận tiền vào bên dưới hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021. Anh T6 không biết giữa ông C và bà T2 thoả thuận trả bao nhiêu tiền, anh chỉ biết nhận số tiền 230.000.000 đồng dùm cho bà T2. Ngoài ra, anh T6 không biết gì thêm.

Tại, Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 12/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1 đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Mộng T2 đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu Ông Nguyễn Văn C thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho người môi giới.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Mộng T2 đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2021 giữa bà Lê Mộng T2 và Ông Nguyễn Văn C.

- Buộc Ông Nguyễn Văn C phải thanh toán cho bà Lê Mộng T2 số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 26/4/2022, Ông Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Nguyên đơn bà Lê Mộng T2 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Mộng T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của Ông Nguyễn Văn C làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của Ông Nguyễn Văn C, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Nguyễn Văn C là bị đơn và bà Lê Mộng T2 là nguyên đơn tự nguyện thống nhất có lập một giấy viết tay “Hợp đồng đặt cọc” chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 686,4m² thuộc thửa đất số 2918, tờ bản đồ số R, toạ lạc phường T4, thành phố T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS10560 do Sở T7 tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/3/2020 cho Ông Nguyễn Văn C. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng), bà T2 đã đặt cọc cho ông C 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) sẽ được thanh toán khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/4/2021. Hai bên còn cam kết “nếu bên A (ông C) đơn phương chấm dứt hợp đồng phải đền gấp 02 lần số tiền đã nhận đặt cọc của bên B (bà T2); bên B (bà T2) phải thanh toán tiền đầy đủ, đúng hạn như thỏa thuận trong hợp đồng, nếu không thực hiện đúng hợp đồng thì bên A (ông C) không hoàn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc. Giấy viết tay “Hợp đồng đặt cọc” chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà T2 được xác lập ngày 20/3/2021 có chữ ký lẫn tay, điểm chỉ của hai bên. Sau đó, ông C đổi ý không tiếp tục bán quyền sử dụng đất cho bà T2 và cho rằng vợ và các con ông C không đồng ý, ông C khai có gọi điện thoại nhiều lần cho bà T2 nhưng không được và ngày 16/5/2021, ông C trả lại tiền cho bà T2 230.000.000 đồng qua người con của bà T2 tên Dương Quốc T6.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/4/2022, ông Dương Quốc T6 khai thừa nhận có ký tên và nhận số tiền 230.000.000 đồng do ông C đưa còn giao dịch giữa ông C và bà T2 (mẹ tôi) như thế nào thì tôi không biết. Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa bà T2 khai chưa có thỏa thuận giữa ông C và bà T2 về việc không tiếp tục thực hiện tiếp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/2021, do ông C tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì phải bị phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là 400.000.000 đồng, ông C đã trả 230.000.000 đồng, ông C còn phải trả 170.000.000 đồng.

Ông C khai cho rằng, bà T2 chấp nhận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/3/2021, bà T2 nhận lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và 30.000.000 đồng bồi thường thiệt hại do ông C từ chối không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng phía nguyên đơn bà T2 không thừa nhận, ông C không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh bà T2 tự nguyện chấm dứt hợp đồng đặt cọc và chấp nhận ông C chịu phạt cọc là 30.000.000 đồng.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng, nguyên đơn trả cho người môi giới, nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu này tại phiên tòa sơ thẩm và nguyên đơn không có kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Từ những lập luận trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn C như quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 12/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1.

Căn cứ các Điều 144, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Mộng T2 đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu Ông Nguyễn Văn C thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho người môi giới.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Mộng T2 đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2021 giữa bà Lê Mộng T2 và Ông Nguyễn Văn C.

- Buộc Ông Nguyễn Văn C phải thanh toán cho bà Lê Mộng T2 số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn C phải nộp 8.800.000.000 đồng (tám triệu tám trăm ngàn đồng).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Lê Mộng T2 5.800.000 đồng (năm triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0056496, ngày 03/8/2021 và Biên lai thu tiền số 0001071, ngày 23/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên thu tiền tạm ứng án phí số 0001233 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự T1.

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 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T1;
- TAND thành phố T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Bùi Văn Tâm

