

Bản án số: 06/2024/DS-PT
Ngày: 15-01-2024
*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- *Th phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Đinh Thị Quý Chi

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:* Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 255/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án số 25/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 233/2022/QĐXX-PT ngày 12/12/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa dân sự phúc thẩm số 02/2024/QĐPT-DS ngày 09/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 13/2024/QĐHPT-PT ngày 11/01/2024, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Trần Duy T, sinh năm 1988; trú tại: Tổ 5, khu phố 4, phường T, Th phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; trú tại: Thôn Tân Hiệp 2, xã Bù Nho, huyện P, tỉnh Bình Phước.

***Bị đơn:** Ông Hoàng Văn Ph, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1968 – Tên gọi khác: Th; cùng trú tại: Thôn 4, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Kim Vinh, sinh năm 1959; trú tại: Khu phố Phú Thanh, phường Tân Phú, Th phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; trú tại: Thôn Tân Hiệp 2, xã Bù Nho,

huyện P, tỉnh Bình Phước.

2. Ông Kiều Văn Hai, sinh năm 1967; trú tại: Thôn 9, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

***Người kháng cáo:** Bị đơn ông Hoàng Văn Ph

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn ông Trần Duy T trình bày:**

Tháng 3/2021, thông qua sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị Hà, ông được biết vợ chồng ông Ph, bà S (Th) đang muốn bán khoảng 5,4 ha đất tọa lạc tại thôn T, xã L, huyện P. Toàn bộ diện tích đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) Th 03 thửa, gồm: Thửa thứ nhất có diện tích 37.068,8m², được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ ngày 27/4/2018; Thửa đất thứ hai có diện tích 2.748,5m² được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ ngày 27/4/2018 và thửa đất thứ ba có diện tích 14.741,5m² được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ ngày 27/4/2018. Thông qua người môi giới là bà H, 2 bên thống nhất giá chuyển nhượng là 6,5 tỷ đồng.

Ngày 21/3/2021, ông và bà Nguyễn Thị H (môi giới), bà Trần Thị Thu Trang đến nhà vợ chồng ông Th, Ph đặt cọc số tiền mua đất là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Hai bên có làm Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2021, thỏa thuận đến ngày 05/5/2021 ông sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 06 tỷ đồng còn lại cho vợ chồng ông bà Th, Ph và hai bên sẽ đi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau. Nếu vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc thì bên bán sẽ bị phạt cọc 05 lần. Tại thời điểm đặt cọc tiền (ngày 21/3/2021), ông có số tiền hơn hai tỷ, số còn lại dự định sẽ vay người thân trong gia đình cho đủ 06 tỷ đồng để trả cho ông bà Ph, S vào ngày 05/5/2021. Do vào đầu tháng 5/2021, nhà ông có nhiều việc gia đình nên ông không thu xếp vay được tiền để trả ông bà Ph, S nên khoảng 15 giờ đến 16 giờ ngày 04/5/2021, ông và bà H, bà Tr, ông Đặng Thanh Nh (chồng bà H) đã đến nhà ông bà Ph, S xin gia hạn thời hạn trả tiền thêm 05 ngày tức là ngày 10/5/2021 ông sẽ trả đủ số tiền 06 tỷ, nếu ông bà Th, Ph hôm đó không đồng ý thì ông sẽ tìm mọi cách vay mượn tiền để trả đủ cho ông bà Th, Ph vào ngày hôm sau (05/5/2021). Nhưng buổi chiều ngày 04/5/2021, ông bà Th, Ph đã đồng ý gia hạn thêm 05 ngày cho ông, tức là đồng ý cho ông thanh toán 06 tỷ đồng vào ngày 10/5/2021. Việc thỏa thuận gia hạn thời hạn trả nợ giữa các bên không lập Th biên bản do ông bà Th, Ph là chỗ người quen của bà H, hơn nữa tại buổi nói chuyện ông bà Th, Ph nói chuyện rất tình cảm nên ông tin tưởng mà không lập biên bản thỏa thuận và không ghi âm lại cuộc nói chuyện giữa các bên.

Đến trưa ngày 09/5/2021, ông gọi điện cho ông Ph để nhắc lại thỏa thuận ngày mai (10/5/2021) giao tiền thì ông Ph có nói với ông “Bây giờ chú cần 2,8 tỷ đồng gấp để trả nợ ngân hàng lấy sổ ra”. Ông đồng ý và chiều ngày 09/5/2021 ông, bà H, ông Nh, bà Tr mang 2,8 tỷ đồng đến nhà ông Th nhưng ông Th không

có nhà, ông gọi điện thì ông Th không nghe máy, chỉ gặp bà Sáu thì bà Sáu nói ông gặp ông Th để giải quyết chứ bà Sáu không biết. Sau đó bà Sáu nói anh trai của ông Ph đã bán đất cho người khác rồi.

Sáng ngày 10/5/2021, ông mang 6,5 tỷ đồng cùng với bà Tr, bà H, ông Nh tiếp tục đến nhà ông bà Th, Ph để giao tiền theo đúng thỏa thuận và các bên sẽ đi công chứng luôn nhưng ông bà Th, Ph đã đưa cho xem Giấy đặt cọc bán đất cho ông H. Ông thấy trong giấy ghi giá bán đất cho ông H 07 tỷ đồng, ông H đã đặt cọc 200 triệu đồng. Ông nói với ông Ph kêu ông H (anh trai ông Ph) qua đây để ông làm việc vì lúc đó ông bà Ph, S cứ nói đã giao đất cho ông H rồi. Khi ông H sang nhà ông bà Ph, S thì ông H nói “Tao có nghe ông bà Th, Ph nói để cho thằng Tùng 4, 5 ngày thu xếp” và hỏi ông “tao đã bán đất 07 tỷ rồi, người ta đặt cọc 200 triệu, mày có đồng ý mua lại 07 tỷ đồng không”. Ông đồng ý mua giá 07 tỷ đồng (giá mới) và đồng ý trả tiền phạt cọc cho bên mua đất (ông H). Các bên thỏa thuận đến buổi chiều ngày hôm đó (10/5/2021) các bên sẽ lên Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phước B trả tiền, rút sổ về và đi công chứng. Ông có ghi âm lại việc thỏa thuận này. Ngay chiều ngày 10/5/2021, ông và bà H, ông Nh, bà Tr lại tiếp tục đến nhà ông bà Ph, S để giao tiền theo thỏa thuận nhưng không gặp ông Ph mà chỉ gặp bà Sáu, ông gọi điện cho ông Ph thì ông Ph nói con gái ông Ph mới bị công an bắt nên ông Ph đi Đồng Xoài để giải quyết việc của con gái và hẹn ông ngày mai (tức ngày 11/5/2021) đến nhà ông Ph. Sáng ngày 11/5/2021, ông gọi điện cho ông Ph nhưng ông Ph không nghe máy nên ông và mọi người đã đến nhà ông Ph nhưng vợ chồng ông Ph không có nhà. Bà H gọi điện cho ông H thì được biết vợ chồng ông Ph đi lên Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Phước Bình, ông và bà H, ông Nh, bà Tr đến ngân hàng thì gặp ông bà Ph, S và người mua đất (ông H) đang làm thủ tục trả tiền để lấy sổ ra. Ông Ph hứa trả lại cho ông 500 triệu đồng ngay trong chiều ngày 11/5/2021. Việc ông Ph hứa trả lại 500 triệu tiền đặt cọc cho ông có sự chứng kiến của bà H, bà Tr, ông Đức (không rõ họ và tên đệm, bạn của con trai ông Th). Nhưng đến chiều ông cùng mọi người đến nhà thì ông Ph hẹn mấy ngày sau trả tiền cho ông. Ngày 13/5/2021, ông đến nhà ông Ph thì ông Ph vẫn chưa có tiền trả, lúc đó bà Sáu còn nói “không có tiền trả, muốn đi thưa thì thưa đi” và đưa lý do là không trả tiền đúng hẹn ngày 05/5/2021 nên mất cọc. Do đó ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Ph, bà S trả lại ông số tiền cọc 500 triệu đồng và 2,5 tỷ đồng tiền phạt cọc.

Bị đơn ông Hoàng Văn Ph và bà Nguyễn Thị S trình bày:

Khoảng tháng 02/2021, vợ chồng ông bà muốn bán khoảng 5,4 ha đất tại thôn T, xã L, huyện P. Toàn bộ diện tích đất trên được cấp GCNQSDĐ Th 03 thửa, gồm: Thửa thứ nhất có diện tích 37.068,8m², được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ ngày 27/4/2018; thửa đất thứ 2 có diện tích 2.748,5m² được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ ngày 27/4/2018 và thửa đất thứ 3 có diện tích 14.741,5m² được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ ngày 27/4/2018. Toàn bộ 03 GCNQSDĐ đất đều mang tên vợ chồng ông (Hoàng Văn Ph và Nguyễn Thị S). Tháng 3/2021, bà H đưa ông Trần Duy T đến xem đất của vợ chồng ông sau

đó hai bên thống nhất giá chuyển nhượng cả 3 thửa là 6,5 tỷ đồng, tiền hoa hồng (môi giới) trả cho bà H là 2%. Ngày 21/3/2021, ông T đã đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận đến ngày 05/5/2021 ông T sẽ trả nốt cho vợ chồng ông số tiền 06 tỷ đồng. Hai bên có làm Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2021 và có ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc nếu đến ngày 05/5/2021 bên bán không bán đất nữa thì sẽ phải trả lại bên mua số tiền cọc 500 triệu đồng và sẽ phải chịu số tiền phạt cọc gấp 5 lần số tiền đặt cọc hoặc bên mua không trả tiền đúng hạn thì sẽ mất tiền cọc và sẽ phải phạt cọc cho bên bán gấp 05 lần số tiền đặt cọc.

Đến tối ngày 04/5/2021, ông T đi cùng bà H, bà Tr đến rẫy (phần diện tích đất mà ông bà chuyển nhượng cho ông T) gặp vợ chồng ông nói chuyện. Ông T nói do bố ông T đang cấp cứu ở Bệnh viện Chợ Rẫy, ông T và gia đình đang phải lo làm hậu sự nên chưa thu xếp được tiền trả cho vợ chồng ông và xin khẩn thời hạn trả số tiền 06 tỷ đồng là 15 ngày sau. Vợ chồng ông không đồng ý thì ông T lại xin khẩn 03 ngày sau (08/5/2021) sẽ trả tiền. Ông bà cũng không đồng ý vì đang cần tiền để trả nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Phước B vì vào thời điểm đó ông bà đã đến hạn trả ngân hàng số tiền 2,8 tỷ đồng. Ông bà nói với ông T cứ về lo cho bố, nếu có khách mua đất thì ông bà sẽ bán chứ không hứa trước. Sau khi nghe ông bà nói vậy thì ông T và bà H, bà Tr đi về và cũng không hứa hẹn gì về việc sẽ trả tiền cho ông bà nữa.

Ngày 09-5-2021, vợ chồng ông có khách là ông Trần Văn Tấn H đến mua đất, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất là 07 tỷ đồng, ông H đã đặt cọc 200 triệu đồng và các bên có làm Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận đến ngày 11/5/2021, ông H sẽ trả số tiền 2,8 tỷ đồng để ông bà trả nợ ngân hàng để rút sổ, 01 tháng sau ông H sẽ trả toàn bộ số tiền 04 tỷ đồng còn lại sau đó 2 bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Sau khi thỏa thuận giá chuyển nhượng đất cho ông H, trong lúc ông H chưa đặt cọc tiền cho ông bà thì bà Sáu gọi điện cho bà H để thông báo cho bà H biết ông bà đã chuyển nhượng đất cho ông H với giá 07 tỷ đồng. Ngay chiều ngày 09/5/2021, bà H đi cùng với ông T, bà Tr và chồng bà H (ông bà không biết tên) đến nhà ông bà để xin mua lại đất bằng với giá bán cho ông H và ông T đồng ý bồi thường tiền cọc cho ông H. Ông bà đã gọi điện cho ông H nhưng ông H không đồng ý nên ông bà không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông T nữa.

Ngày 11/5/2021, ông H và vợ chồng ông bà đã đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Phước B để nộp 2,8 tỷ đồng vào ngân hàng rồi lấy sổ ra theo thỏa thuận. Trong lúc đang chờ trả tiền ngân hàng thì ông T, bà H và bà Tr đến ngân hàng và bà H nói to, nói âm ỉ ngay tại ngân hàng là sẽ không ai mua được miếng đất của vợ chồng ông bà. Do lúc đó bà H quậy quá nên ông bà thương lượng lại với bên mua là ông H để ông H rút lại việc mua bán đất nhưng ông H không đồng ý nên ông bà vẫn quyết định bán đất cho ông H. Trước khi ông T khởi kiện ra Tòa, ông T đã nhiều lần liên hệ với ông bà xin lại số tiền đặt cọc 500 triệu đồng nhưng ông bà chỉ đồng ý trả 400 triệu vì ông bà đã trả bà H 50 triệu đồng tiền môi giới và do ông T trễ hạn thanh toán tiền nên ông bà phải đi vay nóng bên ngoài để trả ngân hàng. Ông T đồng ý nhưng sau đó lại có đơn khởi

kiện ông bà. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì ông T đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Do biết vợ chồng ông bà Ph, S muốn bán miếng đất có diện tích 5,4 ha tọa lạc tại thôn T, xã L, huyện P nên bà có bảo bà Tr có biết ai có nhu cầu mua đất thì giới thiệu. Bà đã dẫn bà Tr đến xem đất của ông bà Ph, S và thỏa thuận với nhau bà là người môi giới phía người bán đất còn bà Tr sẽ là người môi giới phía người mua đất. Bà Tr đã dẫn ông Trần Duy T đến xem đất. Thông qua bà Tr, ông T và ông bà Ph, S thống nhất giá chuyển nhượng là 6,5 tỷ đồng.

Ngày 21-3-2021, bà và ông T, ông Nh (chồng bà H) và bà Tr đã đến nhà ông bà Ph, S để thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất giữa bên nhận chuyển nhượng (Tùng) và bên chuyển nhượng (ông bà Ph, S). Ông T đã đặt cọc cho ông bà Ph, S số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Giữa hai bên đã làm Hợp đồng đặt cọc ngày 21-3-2021 có nội dung: Sau 45 ngày kể từ ngày đặt cọc tức là từ ngày 21-3-2021 đến ngày 05-5-2021, ông T sẽ thanh toán nốt cho ông bà Ph, S 06 tỷ đồng còn lại và 2 bên sẽ ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật. Nếu ông T không thanh toán tiền đúng hạn thì ông T sẽ bị mất 500 triệu đồng tiền đặt cọc, còn nếu ông bà Ph, S không bán đất nữa thì sẽ phải trả lại tiền cọc 500 triệu cho Tùng và bị phạt cọc gấp 05 lần số tiền đặt cọc.

Chiều ngày 04-5-2021, ông T cùng với vợ chồng bà và bà Tr đến miếng rẫy của ông bà Ph, S để nói chuyện. Ông T nói với ông bà Ph, S là ngày mai (05-5-2021) Tùng chưa lo kịp tiền để trả ông bà Ph, S theo thỏa thuận vì gia đình Tùng có người thân phải đi cấp cứu ở bệnh viện tại TP Hồ Chí Minh nên Tùng không kịp xoay đủ tiền để trả cho ông bà Ph, S theo hợp đồng đặt cọc. Sau khi nghe ông T nói lý do hoãn nợ, ban đầu ông bà Ph, S không đồng ý nhưng sau đó mọi người thuyết phục nên ông Ph nói với Tùng “thôi cháu cứ về lo cho gia đình đi, có gì chú sẽ gọi điện báo vì chú cũng đã từng nằm trong hoàn cảnh khó khăn nên chú hiểu”, bà Sáu có ngồi đó và im lặng không nói gì. Theo lời kể của ông T với bà thì chiều ngày 09-5-2021, ông T gọi điện cho ông Ph để hỏi ông Ph ngày mai (10-5-2021) ông Ph đáo nợ ngân hàng à. Vì trước đó ông Ph có nói với bà vợ chồng ông Ph nợ ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh Phước B số tiền 2,8 tỷ đồng và chuẩn bị đến thời gian đáo hạn. Bà kể lại với ông T như vậy nên chiều ngày 09-5-2021 Tùng mới gọi điện cho ông Ph hỏi về việc đáo hạn ngân hàng nhưng ông Ph nói với Tùng số tiền đáo hạn là 3,2 tỷ đồng. Ông T nói với ông Ph gửi hồ sơ vay tiền cho ông T để Tùng đi đáo hạn ngân hàng cho ông Ph. Ông Ph nói đồng ý gửi hợp đồng tín dụng nhưng lại không gửi nên khoảng 4 – 5 giờ chiều hôm đó (09-5-2021), ông T, vợ chồng bà H và bà Tr lại đến nhà ông bà Ph, S nói chuyện nhưng chỉ có bà Sáu ở nhà. Ông T nói với bà Sáu là đã điện cho ông Ph để nói về việc đáo hạn ngân hàng rồi, Tùng sẽ có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi ngân hàng cho ông bà Ph, S, lúc đó bà Sáu mới nói đã bán đất cho người khác rồi. Tất cả không tin vì trước đó ông Ph có nói với ông T là cứ về lo cho gia đình đi, có gì thì ông Ph sẽ gọi điện cho ông T sau. Mọi người

ngồi đợi ông Ph thêm khoảng 01 tiếng nữa nhưng không thấy ông Ph nên tất cả đi về.

Đến sáng ngày 10-5-2021, vợ chồng bà H, bà Tr và ông T lại đến nhà ông bà Ph, S thì gặp cả 2 vợ chồng ông bà Ph, S ở nhà. Lúc đó ông Ph nói với mọi người đã giao đất cho ông anh (ông H) bán đất rồi. Ông Ph cho xem tờ giấy đặt cọc tiền lập ngày 09/5/2021 có nội dung bán đất cho ông H (nhà ở Đồng Xoài) giá chuyển nhượng đất là 07 tỷ đồng, đặt cọc 200 triệu đồng, không thể hiện thời gian bên mua trả tiền. Ông T nói với ông bà Ph, S là sẽ đồng ý chịu phạt cọc cho ông H, đưa thêm cho ông bà Ph, S 100 triệu đồng nữa, ông Ph đã gọi điện cho ông H về. Khi ông H đến thì ông H đưa ra giá chuyển nhượng là 07 tỷ và hỏi ông T có mua không. Ông T đồng ý nhận chuyển nhượng với giá mới 07 tỷ đồng. Ông Ph hẹn buổi chiều hôm đó (10-5-2021) tất cả cùng đến ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phước B để ông T trả tiền, rút sổ ra rồi đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, bà Sáu có mặt ở đó và không có ý kiến phản đối gì. Bà có ghi âm được thỏa thuận mới này của các bên vào sáng ngày 10-5-2021.

Đến chiều ngày 10-5-2021, bà và ông T liên tục gọi điện cho ông Ph, bà S nhưng cả hai đều không nghe máy. Đến 22h30 phút đêm ngày 10-5-2021, vợ chồng bà cùng với bà Tr, ông T lại đến tận nhà ông bà Ph, S thì người nhà bảo ông Ph vẫn chưa về. 07 giờ sáng ngày hôm sau (11-5-2021), vợ chồng bà, Tùng và Trang lại đến nhà ông bà Ph, S nhưng họ không có nhà, gọi điện thì ông bà Ph, S không ai nghe máy, bà mới gọi điện cho ông H thì được biết ông bà Ph, S đang lên ngân hàng rút sổ. Tất cả đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phước B mang theo 6,5 tỷ đồng đựng trong 02 bao vải thì gặp vợ chồng ông Ph, bà S đang ở ngân hàng. Tại ngân hàng, ông Ph cứ vò đầu bứt tai nói không biết làm sao bây giờ, bà và Tùng, Trang đến ngân hàng lúc 08 giờ sáng thì đến 12 giờ trưa ông Ph quyết định không bán đất cho ông T và hứa sẽ trả lại tiền cọc cho ông T. Ngay buổi chiều ngày 11-5-2021, bà, ông T và bà Tr đến nhà ông Ph lấy lại tiền cọc như lời hứa của ông Ph nhưng ông Ph nói chưa lấy được tiền của bên mua vì bên mua mới chỉ trả tiền để rút sổ ra và hẹn 10 ngày sau (tức ngày 21-6-2021) sẽ trả tiền cọc cho ông T. Tuy nhiên, ông bà Ph, S không trả tiền cọc cho ông T theo đúng thỏa thuận nên ông T mới khởi kiện ông bà Ph, S ra Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Văn Hai trình bày:

Ông không biết sự việc mua đất giữa ông T và ông bà Ph S cũng như việc ông bà Ph S bán đất cho ông H như thế nào. Ông không biết ông H là ai và ông không phải là người đưa ông H đến mua đất của ông bà Ph, S. Chiều ngày 10/5/2021, ông đi uống rượu về thì ghé nhà ông bà Ph, S chơi. Khi đến, ông thấy vợ chồng ông bà Ph, S, vợ chồng ông bà H, Nh và ông T đang nói chuyện với nhau. Ông không nhớ nội dung buổi nói chuyện hôm đó của mọi người vì lúc đó ông có uống rượu. Ông chỉ nhớ có lần ông Ph nói với ông có người mua đất của vợ chồng ông Ph với giá 07 tỷ đồng, ông Ph nói đã gia hạn cho ông T mấy ngày nhưng người mua vẫn chưa trả tiền thì ông có nói với ông Ph đã gia hạn rồi mà

vẫn chưa trả tiền thì cứ bán đất đi. Ông không biết người mua đất giá 07 tỷ đồng của vợ chồng ông Ph là ai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H rút một phần yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Hoàng Văn Ph, bà Nguyễn Thị S trả lại ông Trần Duy T số tiền đặt cọc đã nhận 500 triệu đồng, không yêu cầu phạt cọc. Bị đơn ông Hoàng Văn Ph và bà Nguyễn Thị S không đồng ý trả lại tiền cho nguyên đơn ông Trần Duy T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Duy T.

Buộc ông Hoàng Văn Ph và bà Nguyễn Thị S (Th) phải trả lại cho ông Trần Duy T số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với bị đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2023 bị đơn ông Hoàng Văn Ph có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án nêu trên theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Duy T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo, kháng nghị phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273, 278, 279, 282 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên toà, các bên đương sự thống nhất ngày 21/3/2021 ông Trần Duy T đặt cọc cho ông Hoàng Văn Ph, bà Nguyễn Thị S (tên gọi khác là Th) số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng của ông Ph, bà S 03 thửa đất gồm: Thửa thứ nhất có diện tích 37.068,8m²; thửa đất thứ 2 có diện tích 2.748,5m² và thửa đất thứ 3 có diện tích 14.741,5m² cả 03 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ ngày 27/4/2018 mang tên vợ chồng ông Hoàng Văn Ph và bà Nguyễn Thị S. Thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 05/5/2021. Khi giao kết hợp đồng đặt cọc do ông Ph, bà S đang thế chấp các thửa đất nêu trên cho Ngân hàng nên các bên thoả thuận đến ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông T chuẩn bị tiền cho ông Ph, bà S trả cho Ngân hàng rồi thực hiện thủ tục giải chấp để ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất cho ông T.

[3] Sau khi ông T ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Ph, bà S thì ông T cho rằng ngày 04/5/2021 (trước ngày thoả thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một ngày) ông T có đến nhà ông Ph, bà S xin gia hạn ký kết hợp đồng đến ngày 10/5/2021 và được ông Ph, bà S đồng ý. Ông Ph, bà S thì cho rằng ngày 04/5/2021 ông T có gặp ông bà thoả thuận gia hạn nhưng ông bà không đồng ý. Ông bà chỉ trả lời là nếu đến ngày đó (10/5) có người khác mua thì ông bà sẽ bán cho người khác. Như vậy, ông T với ông Ph, bà S không thống nhất các bên có thoả thuận lại về thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Ông T căn cứ vào bản ghi âm (ghi vào ngày 10/5/2021) để xác định các bên đã thoả thuận lại hợp đồng đặt cọc. Ông Ph, bà S thừa nhận bản ghi âm này. Tuy nhiên, bản ghi âm này được (bà H - người môi giới) ghi khi ông Ph, bà S đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất này cho ông H (ông H đặt cọc ngày 09/5/2021). Các bên giải thích lý do ông T đề nghị phá cọc của ông H để tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông T. Như vậy, các bên đã thừa nhận tính đến ngày 05/5/2021, đã hết thời hạn giao kết hợp đồng nhưng ông T không thực hiện việc giao kết hợp đồng như đã cam kết nên ông T phải chịu mất tiền cọc.

Theo bản ghi âm của ông T cung cấp thì ông T biết ông Ph, bà S đã nhận cọc của ông H nên ông T muốn ông Ph, bà S chịu phạt cọc với ông H để ông T tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của ông Ph, bà S. Tuy nhiên, nội dung này được các bên trao đổi sau khi ký hợp đồng đặt cọc đã hết hạn nên không phải là căn cứ thực hiện hợp đồng ngày 21/3/2021 mà các bên đã ký kết.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm khi giải quyết về hợp đồng đặt cọc nhưng không áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 là chưa bảo đảm nên cần bổ sung, sửa căn cứ áp dụng pháp luật cho phù hợp. Do đó cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn Ph; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện P.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải ông Trần Duy T phải chịu theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án nên bị đơn ông Hoàng Văn Ph không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn Ph.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 161, 227, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, 117, 274, 275 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Duy T về việc buộc bị đơn ông Hoàng Văn Ph và bà Nguyễn Thị S (tên gọi khác là Th) phải trả lại cho ông T số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với bị đơn.

3. Về chi phí giám định: Ông Trần Duy T phải chịu số tiền 6.194.000 đồng (sáu triệu một trăm chín mươi tư nghìn đồng). Ông T đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Duy T phải chịu 24.000.000 đồng (hai mươi tư triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0015509 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Hoàn trả lại cho ông T số tiền 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0015509 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Văn Ph không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn Ph 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016388 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 Phước;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh