

Bản án số: 47/2023/DS-PT
Ngày: 13 - 9 - 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 QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bá Lưu

Các Thẩm phán: Ông Trần Trung Thành

Bà Hoàng Thị Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Anh Đức - Kiểm sát viên;

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2029/2023/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2494/QĐ-PT ngày 20/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2802/QĐ-PT ngày 10/8/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3066/2023/QĐPT-TCDS ngày 06/9/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T; sinh năm: 1984; địa chỉ: Số nhà 15, ngõ 84 đường T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Quang H, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn T 2, xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Sau thời gian tìm hiểu và thương lượng giá cả với bà Nguyễn Thị H (là chị gái của bà Nguyễn Thị L - chủ thửa đất) và người môi giới ông Nguyễn Lương T1, ông đồng ý mua thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15: R35958, diện tích 563 m² tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất có chiều ngang 28 m xéo góc và quy hoạch đường ăn sâu vào gần 9 m, được mua với giá 1.760.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng). Đến ngày 15/4/2022 tại quán cà phê L, ông và bà L tiến hành thủ tục mua bán thửa đất với sự chứng kiến của bà H và ông T1. Lúc này, bà H yêu cầu ông ghi ở giấy đặt cọc số tiền 1.720.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng) nhằm chiếm đoạt của em gái là bà L 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Ông nghĩ đây là việc của gia đình họ nên ông vẫn tiến hành cọc số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) trả tiền mặt và chuyển khoản vào số tài khoản của bà H, hẹn 5 ngày sau cọc công chứng bù thêm 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) là đủ 1 tỷ đồng. Đến thời gian công chứng thì ông được ông T1 và bà L báo lại thửa đất trên không đủ điều kiện để công chứng do đất CLN (cây lâu năm) đã hết hiệu lực và cần gia hạn. Khi thấy đã hết thời hạn hẹn cọc công chứng mà không mua bán được nên ông đã báo là không mua nữa và lấy lại cọc. Sau đó, ông đã rất nhiều lần hẹn gặp lại bà L và bà H để lấy lại tiền đặt cọc do việc mua bán không thực hiện được nhưng bà L và bà H né tránh không chịu gặp ông để thống nhất phương án. Sau gần 1 tháng với sự đùn đẩy trách nhiệm qua lại, lúc thì bà L, lúc thì bà H, lúc thì giao lại cho con trai bà L đứng ra giải quyết nhưng không đi đến kết quả. Cuối cùng bà L và bà H gặp ông và nói đã tiêu hết số tiền 100.000.000 đồng trong 300.000.000 đồng tiền cọc của ông nên không có tiền để trả lại, nếu lấy thì chỉ có 150.000.000 đồng. Bà H, bà L tìm mọi cách để chiếm đoạt số tiền 300.000.000 đồng của ông như vậy là không được vì sau 5 ngày công chứng mà không hoàn thành được việc chuyển nhượng thì phải trả lại tiền đặt cọc cho ông, chứ không được để kéo dài và chiếm đoạt như vậy. Do đó, ông yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) mà bà L đã nhận của ông.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà nhất trí về thời gian, địa điểm, đối tượng giao kết hợp đồng đặt cọc và số tiền nhận cọc như ông Nguyễn Văn T trình bày. Tuy nhiên bà không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn T vì đến ngày ra công chứng bà bận việc nên không đến được và có điện thoại cho ông T. Sau đó ông T có điện thoại lại cho bà và bảo thẻ đổ hết hạn, bà cần phải gia hạn. Bà đã đi làm gia hạn vào ngày 25/4/2022. Sau khi gia hạn xong, bà điện thoại cho ông T và ông T1 đến để qua công chứng, đồng thời chuyển tiếp số tiền cho bà để làm hợp đồng nhưng ông T không chịu và nói đất dính quy hoạch nên đòi lại tiền cọc, không mua nữa. Tuy nhiên bà không đồng ý vì khi mua đất, ông T và ông T1 đã biết đất dính quy hoạch nên mới mua được giá đất như trên. Nay ông T yêu cầu bà trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng, bà không đồng ý vì đây là lỗi của ông T. Việc dính quy hoạch ông T đã biết từ trước, hơn nữa trước đây bà bán giá cao hơn nhưng ông T bảo dính quy hoạch và ông T bảo bà bớt 800.000.000 đồng, bà đồng ý bán thửa đất đó

với giá 1.720.000.000 đồng. Do đó, bà chỉ đồng ý trả tiền đặt cọc lại cho ông T số tiền 150.000.000 đồng, do lỗi của ông T biết đất dính quy hoạch nhưng vẫn mua.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Lê Quang H nhất trí như trình bày của bị đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 328 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 L phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc đã nhận 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo giấy nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà - quyền sử dụng đất ký ngày 15/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu nộp 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung ngân sách Nhà nước. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng đã nộp.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, quyền thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 04/5/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo với nội dung: Ngày 15/4/2022, bà và ông T đã tiến hành đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 147, tờ bản đồ số 15: R35958, diện tích 563 m² tại xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, do bà đứng tên làm chủ sử dụng. Hai bên đã ký kết giấy nhận đặt cọc lần 1 và bà đã nhận đặt cọc của ông T số tiền 300.000.000 đồng, hẹn cọc lần 2 số tiền 700.000.000 đồng vào ngày 20/4/2022 bằng hợp đồng đặt cọc tại văn phòng công chứng, sau đó sẽ thanh toán chuyển nhượng số tiền còn lại 720.000.000 đồng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng dự kiến cách một tháng từ thời điểm cọc lần 1 ngày 15/4/2022. Ngày 19/4/2022 do bận việc riêng nên bà L có liên hệ với ông T1, ông T hẹn ngày khác giao dịch nhưng không được phản hồi. Cùng ngày, ông T và ông T1 báo cho bà biết là do liên hệ với văn phòng công chứng nên được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đủ điều kiện giao dịch qua công chứng do đất cây lâu năm hết hạn sử dụng, bảo bà đi làm thủ tục gia hạn trước, hẹn khi nào gia hạn xong tiến hành cọc công chứng nên ngày 20/4/2022 các bên không tới văn phòng công chứng. Bà cho rằng: Thứ nhất, việc bản án dân sự sơ thẩm cho rằng nguyên đơn thừa nhận có đến văn phòng công chứng theo cam kết tại giao kết cọc như vậy là bị đơn đã vi phạm điều khoản cam kết là không đúng vì việc công chứng hợp đồng đặt cọc chỉ diễn ra khi nguyên đơn cung cấp được

cho văn phòng công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được gia hạn. Thứ hai, về tình trạng pháp lý của thửa đất nguyên đơn cho rằng đất bị dính quy hoạch nhưng chưa chứng minh được. Tuy nhiên thửa đất này không thuộc trường hợp cấm giao dịch chuyển nhượng nên không thể lấy lý do đất dính quy hoạch để từ chối giao dịch đặt cọc đối với thửa đất trên. Thứ ba, việc nguyên đơn mất tiền cọc 300.000.000 đồng là đúng theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng đặt cọc đã ký. Do đó đề nghị Tòa án xem xét buộc chấp nhận ý kiến của bị đơn tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn vẫn mong muốn bán thửa đất trên với giá 1.720.000.000 đồng mà không yêu cầu tính lãi do việc bị chậm thực hiện nghĩa vụ đặt cọc, nghĩa vụ trả tiền, yêu cầu giải quyết phần án phí theo hướng chấp nhận ý kiến của bị đơn.

Ngày 06/9/2023, Tòa án mở phiên tòa xét xử phúc thẩm, các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để tự hòa giải. Sau thời gian tạm ngừng phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án như sau: Ông Nguyễn Văn T chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả lại số tiền cọc 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) trong tổng số tiền cọc 300.000.000 đồng mà ông T đã chuyển khoản cho bà L vào ngày 15/4/2022, theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên do hoàn cảnh của bà L hiện tại rất khó khăn và để sớm kết thúc vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử buộc các bên chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn đúng theo quy định của pháp luật, trong thời hạn luật định nên căn cứ Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn T chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả lại số tiền cọc 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) trong tổng số tiền cọc 300.000.000 đồng mà ông T đã chuyển khoản cho bà L vào ngày 15/4/2022, theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên do hoàn cảnh của bà L

hiện tại rất khó khăn và đề sớm kết thúc vụ án. Bà L đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho ông T nhận (theo biên bản thỏa thuận của các đương sự nộp cho Tòa án).

Căn cứ vào nội dung văn bản thỏa thuận lập ngày 13/9/2023 của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội do đó cần sửa bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí: Căn cứ khoản 8 Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 5% đối với số tiền 50.000.000 đồng, buộc bà L phải chịu 2.500.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 148; Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 8 Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Bà Nguyễn Thị L phải trả lại số tiền cọc 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng) trong tổng số tiền cọc 300.000.000 đồng mà ông Nguyễn Văn T đã chuyển khoản cho bà Nguyễn Thị L theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên. Bà L đã trả đủ cho ông T.

2. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị L đã nộp số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai số 31AA/2021/0001514 ngày 12 tháng 5 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình nay được khấu trừ, bà L còn phải nộp 2.500.000 đồng.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 7.500.000 đồng theo biên lai số 31AA/2021/0001278 ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh QB;
- TAND Tp Đồng Hới;
- Chi cục THADS Tp Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

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

(Đã ký)

Võ Bá Lưu