

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 299/2023/DS-PT
Ngày 28-7-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2023/TLPT-DS ngày 19/5/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 265/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Thanh S, sinh năm 2003; địa chỉ: số nhà 04, tổ 1, ấp Cầm Xe, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Tiên Ph, sinh năm 1958; địa chỉ: số nhà 58, tổ 2, ấp Tân Phú, xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Tiên Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 8 năm 2022, bản tự khai ngày 23/8/2022, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:**

Do bị đơn có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vào ngày 03/11/2021, nguyên đơn có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bị đơn một phần đất có tổng diện tích 885m^2 , thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất ấp Tân Phú, xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bị đơn (ông Lê Tiên Ph) ngày 09/12/2011 theo sổ vào sổ cấp giấy CH 00472. Bị đơn chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Cùng ngày 03/11/2021, sau khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền mặt 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), bị đơn đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) còn lại số tiền 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng), nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đến ngày 03/01/2022 công chứng hợp đồng thì nguyên đơn sẽ giao hết cho bị đơn. Giữa nguyên đơn, bị đơn thống nhất nếu nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nêu trên thì nguyên đơn mất tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), còn bị đơn vi phạm hợp đồng thì sẽ trả lại tiền nhận cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, ngày 03/12/2021, do bị đơn yêu cầu nguyên đơn đặt cọc thêm số tiền 1.000.000.000 (một tỷ đồng) nhưng đến ngày 04/12/2021 nguyên đơn mới đặt cọc cho bị đơn, bị đơn cũng đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Tổng cộng hai lần nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) còn lại nguyên đơn, bị đơn thống nhất đến ngày 03/01/2022, nguyên đơn sẽ tiếp tục giao hết cho bị đơn khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

Theo hợp đồng đặt cọc nêu trên giữa nguyên đơn, bị đơn thống nhất bị đơn có trách nhiệm lo hồ sơ pháp lý để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn vào ngày 03/01/2022. Nếu bị đơn không thực hiện đúng như thỏa thuận thì phải hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường gấp hai lần tiền mà nguyên đơn đã nhận cọc của bị đơn.

Từ ngày 03/11/2021 đến nay đã hết thời gian công chứng hợp đồng là ngày 03/01/2022, nguyên đơn cũng đã nhiều lần yêu cầu bị đơn hoàn tất thủ tục đối với phần đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn để công chứng hợp đồng nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đúng như hợp đồng đặt cọc đã được nguyên đơn, bị đơn ký kết ngày 03/11/2021.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 03/11/2021) mà nguyên đơn, bị đơn đã ký kết đối với phần đất có tổng diện tích 885m^2 , thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất ấp Tân Phú, xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bị đơn (ông Lê Tiên Ph) ngày 09/12/2011 theo sổ vào sổ cấp giấy CH 00472. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) do bị đơn vi phạm hợp đồng

đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà nguyên đơn, bị đơn ký kết ngày 03/11/2021. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn là 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng).

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Đơn khởi kiện ngày 23/8/2022; bản tự khai ngày 23/8/2022; bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu; hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2021 (photo); đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ gửi tài liệu, chứng cứ ngày 23/8/2022.

Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp chứng cứ và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*** Tại bản tự khai ngày 16/9/2022, bản bổ sung lời khai ngày 13/10/2022, biên bản lấy lời khai ngày 01/3/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn (ông Ph) trình bày:**

Bị đơn thừa nhận vào ngày 03/11/2021, bị đơn và nguyên đơn có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có tổng diện tích 885m², thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất ấp Tân Phú, xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bị đơn (ông Lê Tiên Ph) ngày 9/12/2011 theo số vào sổ cấp giấy CH 00472. Bị đơn chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Cùng ngày 03/11/2021, sau khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền mặt 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), bị đơn cũng đã nhận đủ 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Theo hợp đồng thể hiện ngày 03/12/2021 nguyên đơn sẽ đặt cọc tiếp cho bị đơn số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) nhưng đến ngày 04/12/2021 nguyên đơn mới đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho bị đơn, bị đơn cũng đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Tổng hai lần bị đơn nhận cọc của nguyên đơn là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Bị đơn thừa nhận chữ ký tên và chữ viết họ và tên, dấu vân tay điểm chỉ trên giấy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 03/11/2021 và ngày 04/12/2021 là chữ ký tên, chữ viết họ và tên, dấu vân tay là của bị đơn nên bị đơn không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định.

Khi bị đơn, nguyên đơn ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2021 giữa nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận là bị đơn bán buôn số (từ buôn số được hiểu là nguyên đơn có trách nhiệm lo giấy tờ, thủ tục liên quan đến phần đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn để đến ngày 03/01/2022 sẽ công chứng hợp đồng) nhưng nguyên đơn không thực hiện đúng như thỏa thuận với bị đơn nên lỗi là của nguyên đơn, nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận.

Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tài sản gắn liền với

đất mà bị đơn, nguyên đơn ký kết ngày 03/11/2021 đối với phần đất có tổng diện tích 885m², thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất ấp Tân Phú, xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bị đơn (ông Lê Tiên Ph) ngày 9/12/2011 theo sổ vào sổ cấp giấy CH 00472. Bị đơn không đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận cọc của nguyên đơn ngày 03/11/2021. Lý do, nguyên đơn tự ý nhờ người đo đạc, kiểm tra đất khi bị đơn chưa ủy quyền cho nguyên đơn về việc làm hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn ngày 04/12/2021 thì bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn nhưng bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn làm 05 (năm) lần khi có quyết định hay bản án có hiệu lực pháp luật; cụ thể: 02 (hai) tháng bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) trong vòng 10 (mười) tháng bị đơn sẽ trả hết cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Chứng cứ bị đơn (ông Ph) cung cấp gồm: Bản tự khai ngày 16/9/2022 của ông Lê Tiên Ph; bản bổ sung lời khai ngày 13/10/2022 của ông Lê Tiên Ph; trích lục kết hôn; 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Tiên Ph(chứng thực); 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Tiên Ph (photo); 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Lê Thị Luyến, ông Đỗ Văn Dũng (photo); 01 (một) đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản của ông Lê Tiên Ph ngày 21/01/2022 (photo); 01 (một) phiếu hẹn đo đạc ngày 11/02/2022 (photo); 01 (một) Phiếu yêu cầu V/v thực hiện mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý hoặc trích lục bản đồ địa chính ngày 11/02/2022 (photo); 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Tiên Ph có dấu đã đối chiếu ngày 11/02/2022 (photo); 01 (một) sơ đồ đất do anh S và cô Vân, bà Loan giao, bút tích của anh Tấn cán bộ đo đạc 20/9/2022 có chữ ký, họ tên của ông Lê Tiên Ph; 01 (một) phiếu yêu cầu V/v thực hiện mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý hoặc trích lục bản đồ địa chính ngày...../...../2022, sửa lại năm 2021 (bản chính); 01 (một) bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày...../...../2022, sửa lại năm 2021 (bản chính); 01 (một) mẫu mới Phiếu yêu cầu V/v thực hiện mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý hoặc trích lục bản đồ địa chính ngày...../...../2022 (bản chính); 01 (một) hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2021 được ký giữa ông Lê Tiên Ph và ông Đỗ Thanh S (photo); 01 (một) hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2021 giữa ông Lê Tiên Ph và ông Đỗ Thanh S nhưng chưa được ông Ph, ông S ký tên (photo); 01 (một) hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2021 được ký giữa ông Lê Tiên Ph và ông Đỗ Thanh S (photo).

Ngoài ra, bị đơn (ông Ph) không cung cấp chứng cứ và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại Bản án số 14/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn (ông Đỗ Thanh S) đối với bị đơn (ông Lê Tiên Ph).

Buộc ông Lê Tiên Ph có trách nhiệm thanh toán cho ông Đỗ Thanh S số tiền 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Đỗ Thanh S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Tiên Ph không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông Lê Tiên Ph còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn (ông Đỗ Thanh S) và bị đơn (ông Lê Tiên Ph) về việc hủy hợp đồng đặt cọc (Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 03/11/2021) mà nguyên đơn, bị đơn đã ký kết đối với phần đất có tổng diện tích 885m², thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất ấp Tân Phú, xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lê Tiên Ph ngày 09/12/2011 theo sổ vào sổ cấp giấy CH 00472.

3. Tiếp tục áp dụng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 09/2022/QĐ-BPKCTT ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản của ông Lê Tiên Ph, sinh năm 1958; hộ khẩu thường trú: ấp Tân Phú, xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 9, địa chỉ ấp Tân Phú, xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 394988; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00472 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 9/12/2011 cho ông Lê Tiên Ph.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/3/2023, ông Lê Tiên Ph là bị đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nội dung cho rằng: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là lỗi khách quan, do cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Luyến thửa đất số 45 chồng ranh lên thửa đất số 46 của bị đơn. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 1.700.000.000 đồng tiền nhận cọc và xin trả làm 05 lần trong thời gian 12 tháng. Bị đơn không đồng ý phạt cọc. Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2021. Tòa án cấp sơ thẩm xử: Hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 3.400.000.000 đồng là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Đỗ Thanh S khởi kiện ông Lê Tiên Ph yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2021, yêu cầu ông Ph trả lại 1.700.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 1.700.000.000 đồng. Tổng cộng 3.400.000.000 đồng. Ông S cho rằng: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2021, ông đã đặt tiền cọc cho ông Ph 02 lần: Lần 1 là 700.000.000 đồng vào ngày 03/11/2021; lần 2 là 1.000.000.000 đồng vào ngày 04/12/2021; thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 885m² thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 9. Ông Ph đã nhận đủ tiền cọc nhưng không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng, không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông S. Do vậy ông S khởi kiện với yêu cầu như trên.

[2] Ông Lê Tiên Ph khai: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2021 thì ông đã nhận tiền cọc của ông S 02 lần là 1.700.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 46 với diện tích đất 885m² với giá 3.000.000.000 đồng. Ông Ph cho rằng: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2021, ông và ông S có thỏa thuận miệng là ông bán đất buồng sỏ; ông S phải lo thủ tục chuyển nhượng nhưng ông S tự ý thực hiện khi ông chưa ủy quyền. Ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại cho ông S 1.000.000.000 đồng tiền nhận cọc lần 2. Đối với 700.000.000 đồng tiền nhận cọc lần 1 ông không đồng ý trả lại.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2021 giữa bên bán (bên A) ông Lê Tiên Ph với bên mua (bên B) ông Đỗ Thanh S. Nội dung hợp đồng phù hợp pháp luật, có hiệu lực. Ông S đã đặt tiền cọc 02 lần là 1.700.000.000 đồng, đúng với thỏa thuận của các bên. Ông Ph đã nhận đủ tiền cọc của ông S 1.700.000.000 đồng: Lần 1 ngày 03/11/2021 (ngày ký giao kết hợp đồng đặt cọc) ông Ph nhận tiền cọc 700.000.000 đồng; lần 2 ngày 04/12/2021, ông Ph nhận thêm tiền cọc 1.000.000.000 đồng (mặt sau của hợp đồng đặt cọc). Các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc tại Điều 3: Bên A (ông Ph) nhận đủ tiền sẽ cùng với bên B (ông S) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B (ông S) phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A (ông Ph). Tại Điều 4 của hợp đồng: Bên A (ông Ph) có trách nhiệm lo hồ sơ ra tới phòng công chứng. Cam kết chung: Bên A (ông Ph) cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A (ông Ph) cam đoan tài sản này không có tranh chấp với

bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Bên A (ông Ph) không bán, không chuyển nhượng sẽ bồi thường cho bên B (ông S) gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc. Bên B (ông S) không mua thì phải chịu mất tiền đặt cọc.

[4] Ông Ph cho rằng: Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông và ông S có thỏa thuận miệng là ông Ph bán buôn sô; phía ông S có trách nhiệm lo toàn bộ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải có sự ủy quyền của ông Ph (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông Ph giữ) nhưng ông S không thừa nhận có sự thỏa thuận miệng và cũng không phù hợp với cam kết thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc. Ông Ph đã nhận của ông S 1.700.000.000 đồng tiền cọc nhưng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông S và đơn kháng cáo ông Ph cũng xác định: Thửa đất số 46 tờ bản đồ số 9, diện tích 885m² của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chôn ranh đất với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 9 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Luyến. Như vậy, ông Ph đã vi phạm thỏa thuận cam kết trong hợp đồng đặt cọc có lỗi làm cho hợp đồng không được thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2021, buộc ông Ph trả lại cho ông S 1.700.000.000 đồng tiền nhận cọc, phạt cọc 1.700.000.000 đồng; tổng cộng 3.400.000.000 đồng và tuyên tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2022/QĐ-BPKCTT ngày 08/9/2022 để bảo đảm thi hành án là có căn cứ, đúng pháp luật (Điều 328 Bộ luật Dân sự; các Điều: 111, 112, 114, 121, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 1 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao).

[5] Xét không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ph. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Về án phí: Xét miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm cho bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí theo quy định. Ông S không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 328, 357 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 121; 147; 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ điểm a khoản 1 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều : 12, 14, 15, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Tiên Ph. Giữ nguyên Bản án số 14/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện D như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh S đối với ông Lê Tiên Ph về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Hủy hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2021 giữa bên bán (bên A) ông Lê Tiên Ph với bên mua (bên B) ông Đỗ Thanh S. Buộc ông Lê Tiên Ph phải trả cho ông Đỗ Thanh S 1.700.000.000 đồng (số tiền ông Ph đã nhận cọc) và 1.700.000.000 đồng phạt cọc. Tổng cộng: 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng).

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 09/2022/QĐ-BPKCTT ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện D về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp để đảm bảo thi hành án.

3. Về án phí: Miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm cho ông Lê Tiên Ph. Ông Đỗ Thanh S không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D trả lại cho ông S 31.800.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010870, ngày 05/9/2022.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;

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

- Lưu: HS, HCTP.

Nguyễn Thành Trung